



CITTÀ DI BIBBIENA

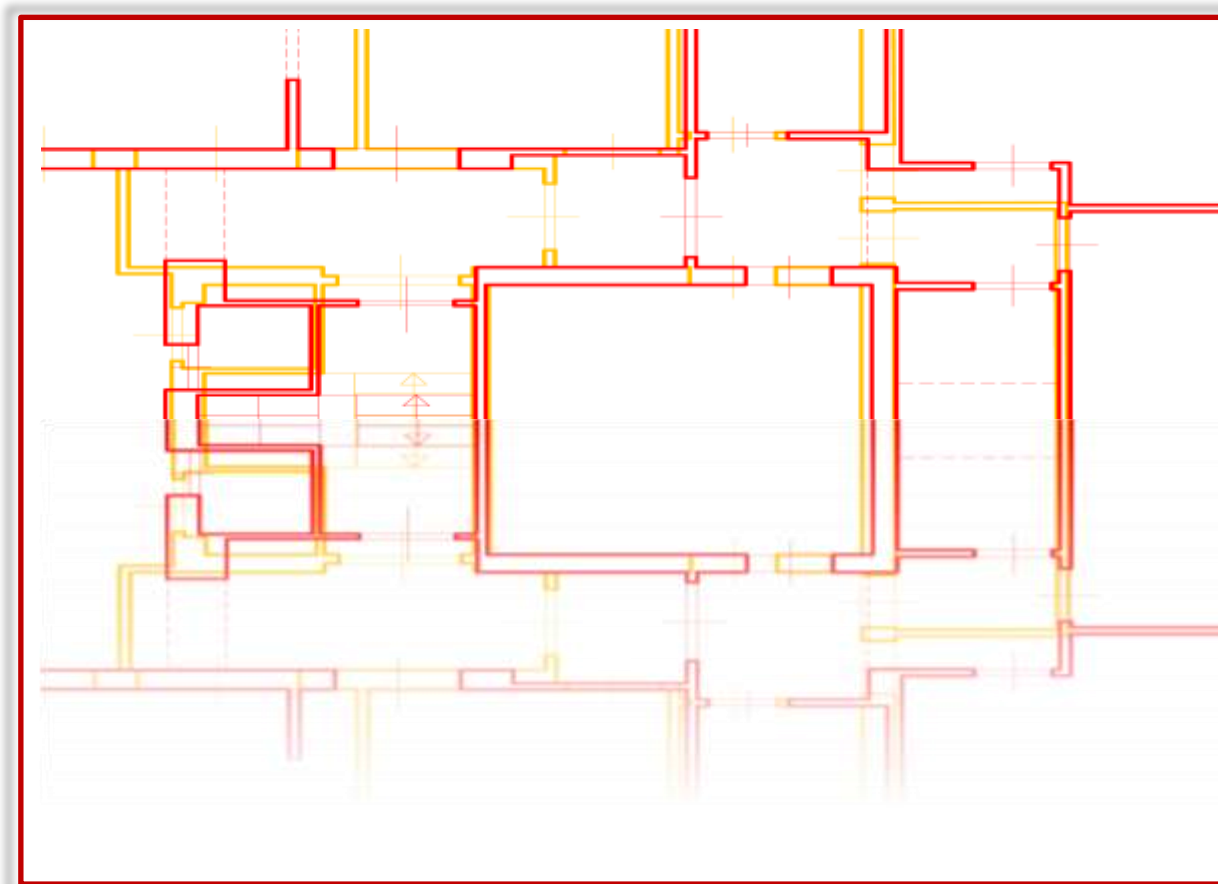
PROVINCIA DI AREZZO

URBANISTICA

Via Berni 25 - 52011 BIBBIENA (AR) - Tel. 0575 530601 - P.IVA 00137130514

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI AL TITOLO VII, CAPO II DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65

Applicazione della sanzione per accertamento di conformità e disciplina per la rettifica di errori materiali di rappresentazione contenuti nei titoli abilitativi relativi a condoni edilizi



GIUGNO 2020

UNITÀ ORGANIZZATIVA N. 5 URBANISTICA E COMMERCIO

Responsabile dell'Unità Organizzativa

arch. Samuela Ristori

samuela.ristori@comunedibibbiena.gov.it

bibbiena@postacert.toscana.it

Responsabile del Procedimento

arch. Samuela Ristori

urbanistica@comunedibibbiena.gov.it

www.comunedibibbiena.gov.it

SOMMARIO

1.	Ambito di applicazione ed indicazioni generali.....	3
1.1.	Oggetto del regolamento	3
1.2.	Modalità di applicazione delle sanzioni	3
2.	Incongruenze ed omissioni di rappresentazione	4
2.1.	Ambito di applicazione e oblazione.....	4
2.2.	Atti abilitativi già rilasciati escluso condono	4
2.3.	Istanze di condono edilizio in corso di rilascio	5
2.4.	Istanze di condono edilizio rilasciate	6
2.4.1.	Con errori incidenti sui parametri urbanistico edilizi.....	6
2.4.2.	Con errori non incidenti sui parametri urbanistico edilizi.....	7
2.5.	Oblazione	7
3.	Applicazione dell'art. 206 bis della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.....	9
3.1.	Ambito di applicazione	9
3.2.	Procedura	9
3.3.	Oblazione	9
3.4.	Rilascio.....	9
4.	Gradualità nell'applicazione della sanzione per accertamento di conformità.....	11
4.1.	Ambito di applicazione	11
4.2.	Oblazione	11

1. AMBITO DI APPLICAZIONE ED INDICAZIONI GENERALI

1.1. Oggetto del regolamento

Fatte salve le altre tipologie di sanzioni previste dalla normativa, il presente regolamento disciplina alcune sanzioni amministrative pecuniarie relative all'attività edilizia-urbanistica indicando le modalità di calcolo delle sanzioni per le quali i Comuni hanno potere decisionale entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalla normativa vigente ed in particolare del titolo VII, capo II della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Il regolamento affronta i seguenti argomenti:

1. Incongruenze ed omissioni di rappresentazione;
2. Applicazione dell'art. 206 bis della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65;
3. Gradualità nell'applicazione della sanzione per accertamento di conformità art. 209 bis della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

1.2. Modalità di applicazione delle sanzioni

La sanzione è erogata in relazione all'organismo edilizio, così come definita nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R e per ogni insieme di interventi relativi alla stessa unità temporale.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione di una pluralità di abusi realizzati nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione ed in esecuzione di un unico progetto, di una pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente applicazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni la qualificazione dell'abuso è operata sulla base:

- delle disposizioni legislative vigenti;
- dei parametri urbanistico edilizi e le definizioni contenute nei relativi regolamenti;
- delle NTA degli strumenti urbanistici, vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio può essere effettuata:

- attraverso i verbali di violazione urbanistico edilizia redatti dalla Polizia Municipale;
- mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato;
- per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nei modi di legge.

2. INCONGRUENZE ED OMISSIONI DI RAPPRESENTAZIONE

2.1. Ambito di applicazione e oblazione

La procedura di rettifica di errori di rilievo negli elaborati tecnico/grafici a corredo degli atti abilitanti in essere o in corso può essere presentata qualora le difformità riscontrate non rientrino nell'ambito delle tolleranze del 2% di cui all'art. 198 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La tipologia di atti per i quali l'istanza può essere presentata è il seguente:

- Atti abilitativi già rilasciati escluso condono;
- Istanze di condono edilizio in corso di rilascio;
- Istanze di condono edilizio rilasciate.

2.2. Atti abilitativi già rilasciati escluso condono

La procedura può essere rilasciata per la correzione degli errori materiali di rappresentazione non incidenti sui parametri urbanistico edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) ed eccedenti le tolleranze di cui all'art. 198 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La documentazione da presentare è la seguente:

- Istanza di rettifica di errori di rilievo (vedi modello A allegato)
- Dichiarazione sostitutiva del tecnico rilevatore circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Dichiarazione sostitutiva del proprietario circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Relazione descrittiva contenente oggetto e motivazioni della rettifica con idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastale, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo) che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici così come effettivamente esistente alla data di rilascio del titolo edilizio ovvero alla data di presentazione della domanda di condono edilizio;
- Elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti dello stato legittimato, rilevato e sovrapposto.
- Verifiche urbanistiche accompagnate da schemi grafici;
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento;
- La dimostrazione dell'errore materiale di rappresentazione dovrà essere accompagnata da documentazione amministrativa in possesso della pubblica amministrazione, formata in data anteriore all'istanza da correggere.

Il Servizio provvederà all'istruttoria delle istanze presentate e alla chiusura del procedimento attraverso una determinazione a firma del Responsabile dell'Unità organizzativa che prende atto della documentazione presentata e che sarà parte integrante degli atti depositati a curriculum del fabbricato.

2.3. Istanze di condono edilizio in corso di rilascio

La procedura può essere rilasciata per la correzione degli errori materiali di rappresentazione anche incidenti sui parametri urbanistico edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) ed eccedenti le tolleranze di cui all'art. 198 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La documentazione da presentare è la seguente:

- Istanza di rettifica di errori di rilievo (vedi modello A allegato)
- Dichiarazione sostitutiva del tecnico rilevatore circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Dichiarazione sostitutiva del proprietario circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Relazione descrittiva contenente oggetto e motivazioni della rettifica con idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastale, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo) che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici così come effettivamente esistente alla data di rilascio del titolo edilizio ovvero alla data di presentazione della domanda di condono edilizio;
- Nel caso di rettifica di errori materiali che incidono sulla superficie e/o il volume o su altri parametri edilizi/urbanistici l'istanza di rettifica dovrà contenere, oltre alla documentazione tecnica necessaria, una Perizia giurata resa da professionista abilitato circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo di atti abilitanti /condono edilizio
- Elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti dello stato legittimato, rilevato e sovrapposto.
- Verifiche urbanistiche accompagnate da schemi grafici;
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento;
- La dimostrazione dell'errore materiale di rappresentazione dovrà essere accompagnata da documentazione amministrativa in possesso della pubblica amministrazione, formata in data anteriore all'istanza da correggere.

Il Servizio provvederà all'istruttoria delle istanze presentate e alla chiusura del procedimento attraverso una determinazione a firma del Responsabile dell'Unità organizzativa che prende atto della documentazione presentata e che sarà parte integrante degli atti depositati a curriculum del fabbricato.

2.4. Istanze di condono edilizio rilasciate

2.4.1. Con errori incidenti sui parametri urbanistico edilizi

La procedura è essere rilasciata per la correzione degli errori materiali di rappresentazione incidenti sui parametri urbanistico edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) ed eccedenti le tolleranze di cui all'art. 198 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La documentazione da presentare è la seguente:

- Istanza di rettifica di errori di rilievo **in bollo** (vedi modello A allegato)
- Dichiarazione sostitutiva del tecnico rilevatore circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Dichiarazione sostitutiva del proprietario circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Relazione descrittiva contenente oggetto e motivazioni della rettifica con idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastale, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo) che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici così come effettivamente esistente alla data di rilascio del titolo edilizio ovvero alla data di presentazione della domanda di condono edilizio;
- Perizia giurata resa da professionista abilitato circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici a corredo di atti abilitanti /condono edilizio
- Elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti dello stato legittimato, rilevato e sovrapposto.
- Verifiche urbanistiche accompagnate da schemi grafici;
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento;
- La dimostrazione dell'errore materiale di rappresentazione dovrà essere accompagnata da documentazione amministrativa in possesso della pubblica amministrazione, formata in data anteriore all'istanza da correggere.

Il Servizio provvederà all'istruttoria delle istanze presentate e alla chiusura del procedimento attraverso una determinazione a firma del Responsabile dell'Unità organizzativa che prende atto della documentazio-

ne presentata ed il rilascio di un atto integrativo della concessione edilizia in sanatoria, entrambi gli atti saranno parte integrante degli atti depositati a curriculum del fabbricato.

2.4.2. Con errori non incidenti sui parametri urbanistico edilizi

La procedura è essere rilasciata per la correzione degli errori materiali di rappresentazione non incidenti sui parametri urbanistico edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) ed eccedenti le tolleranze di cui all'art. 198 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

La documentazione da presentare è la seguente:

- Istanza di rettifica di errori di rilievo (vedi modello A allegato)
- Dichiarazione sostitutiva del tecnico rilevatore circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Dichiarazione sostitutiva del proprietario circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati a corredo dell'atto abilitativo (vedi modello B allegato);
- Relazione descrittiva contenente oggetto e motivazioni della rettifica con idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastale, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo) che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici così come effettivamente esistente alla data di rilascio del titolo edilizio ovvero alla data di presentazione della domanda di condono edilizio;
- Elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti dello stato legittimato, rilevato e sovrapposto.
- Verifiche urbanistiche accompagnate da schemi grafici;
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento;
- La dimostrazione dell'errore materiale di rappresentazione dovrà essere accompagnata da documentazione amministrativa in possesso della pubblica amministrazione, formata in data anteriore all'istanza da correggere.

Il Servizio provvederà all'istruttoria delle istanze presentate e alla chiusura del procedimento attraverso una determinazione a firma del Responsabile dell'Unità organizzativa che prende atto della documentazione presentata e che sarà parte integrante degli atti depositati a curriculum del fabbricato.

2.5. Oblazione

Indipendentemente dal tipo di opera nel caso di "incongruenze ed omissioni di rappresentazione" rispetto ai titoli edilizi precedenti, sarà dovuto il solo costo dei diritti di segreteria.



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

3. APPLICAZIONE DELL'ART. 206 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65

3.1. Ambito di applicazione

Ai sensi dell' art. 206 bis della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 la procedura può essere rilasciata per "Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo."

3.2. Procedura

La documentazione da presentare è la seguente:

- Istanza (vedi modello C allegato) con la quale si dichiara che:
 - ✓ l'immobile sia a destinazione residenziale;
 - ✓ gli interventi siano eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17/03/1985;
 - ✓ le opere siano state eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo;
 - ✓ il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile.
- Relazione descrittiva contenente oggetto e motivazioni con idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastale, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo) che attesti in maniera inequivocabile le dichiarazioni di cui sopra e lo stato attuale dell'immobile;
- Dimostrazione che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile;
- Elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti dello stato legittimato, rilevato e sovrapposto.
- Verifiche urbanistiche accompagnate da schemi grafici.
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento

3.3. Oblazione

La sanzione pecuniaria è pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, calcolata come indicato nel Modello D allegato, senza la rivalutazione ad oggi dell'importo del costo di produzione e senza tenere conto della vetustà delle opere (coefficiente pari ad uno).

3.4. Rilascio

Il Servizio provvederà all'istruttoria delle istanze presentate e, sulla base di un motivato accertamento in merito all'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi, alla chiusura del procedimento che avverrà a seguito della pagamento della sanzione. La documentazione presentata e prodotta dall'ufficio sarà parte integrante degli atti depositati a curriculum del fabbricato.



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

4. GRADUALITÀ NELL'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

4.1. Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 209 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 le sanzioni si applicano nel seguente modo:

- Per il rilascio in sanatoria del Permesso di costruire l'oblazione è una somma pari a quella prevista dal capo I (**oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione**) e comunque in misura non inferiore a **euro 1.000,00**.
- Per l'Attestazione di conformità in sanatoria e la Scia in sanatoria la sanzione amministrativa, è una somma determinata dal comune stesso, **da euro 1.000,00 a euro 5.164,00** in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Pertanto, con il presente articolato è disciplinata la gradualità nell'applicazione della sanzione amministrativa per accertamento di conformità in sanatoria e scia in sanatoria.

4.2. Oblazione

Il costo delle opere abusive è determinato mediante computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato, con prezzi desunti dal "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" alla data di presentazione della sanatoria. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" i costi verranno definiti sulla base di una stima del progettista o con preventivi delle ditte.

In caso di sanatoria parziale (e cioè di sanatoria che riguardi alcune opere e non l'intero manufatto), la misura della sanzione è riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non si applica invece per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

L'applicazione della sanzione per accertamento di conformità in sanatoria e scia in sanatoria è erogata in relazione alla qualificazione dell'abuso secondo i parametri individuati nella seguente tabella:

RIFERIMENTO NORMATIVO	DESCRIZIONE DELLE OPERE	SANZIONE
art. 135, comma 2, lett. a)	Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche .	1.000,00 €
art. 135, comma 2, lett. b)	Gli interventi di manutenzione straordinaria .	Da € 1.000,00 a € 1.500,00 in funzione dell'importo delle opere determinato con computo metrico: <ul style="list-style-type: none">- fino a € 10.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.000,00;- oltre € 15.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.500,00;- compresi tra € 10.000,00 e € 15.000,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo documentato.



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

art. 135, comma 2, lett. c)	Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo .	Da € 1.000,00 a € 2.500,00 in funzione dell'importo delle opere determinato con computo metrico: <ul style="list-style-type: none">- fino a € 10.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.000,00;- oltre € 25.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 2.500,00;- compresi tra € 10.000,00 e € 25.000,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo documentato.
art. 135, comma 2, lett. d)	Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa .	Da € 1.500,00 a € 4.500,00 in funzione dell'importo delle opere determinato con computo metrico: <ul style="list-style-type: none">- fino a € 15.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.500,00;- oltre € 45.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 4.500,00;- compresi tra € 15.000,00 e € 45.000,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo documentato.
art. 135, comma 2, lett. e)	Gli interventi pertinenziali	da € 2.000,00 a € 3.500,00 in funzione dell'importo delle opere determinato con computo metrico: <ul style="list-style-type: none">- fino a € 20.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 2.000,00;- oltre € 35.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 3.500,00;- compresi tra € 15.000,00 e € 35.000,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo documentato. In aggiunta a quanto sopra, fino ad un massimo di 5.164 €, + 30€/mc
art. 135, comma 2, lett. e bis)	I mutamenti di destinazione d'uso	€ 1.500,00 senza aumento di carico urbanistico € 2.500,00 con aumento del carico urbanistico € 1.000,00 se e quando in aggiunta alle realizzazioni di opere
art. 135, comma 2, lett. e ter)	Le demolizioni di edifici	da € 1.500,00 a € 5.164,00 In funzione dell'importo delle opere determinato con computo metrico: <ul style="list-style-type: none">- fino a € 15.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.500,00;- oltre € 51.640,00 si applica la sanzione amministrativa di € 5.164,00;- compresi tra € 15.000,00 e € 51.640,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo documentato. Sempre nella quantità massima qualora il manufatto sia individuato come ERS (edificio rurale storico) oppure in zona A nel vigente Regolamento Urbanistico.
art. 135, comma 2, lett. g)	L'installazione dei manufatti di cui all'articolo 78	Da € 1.000,00 a € 2.500,00 in funzione dell'importo delle opere deter-



CITTÀ DI BIBBIENA
URBANISTICA

		minato con computo metrico: <ul style="list-style-type: none">- fino a € 10.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.000,00;- oltre € 25.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 2.500,00;- compresi tra € 10.000,00 e € 25.000,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo documentato.
art. 135, comma 2, lett. h)	L'installazione di manufatti fissi per l' attività venatoria	da 1.000 € a 1.500 € in funzione dell'entità delle opere
art. 135, comma 2, lett. i)	Le opere individuate dal piano antincendi boschivi	Da € 1.000,00 a € 1.500,00 in funzione dell'importo delle opere determinato con computo metrico: <ul style="list-style-type: none">- fino a € 10.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.000,00;- oltre € 15.000,00 si applica la sanzione amministrativa di € 1.500,00;- compresi tra € 10.000,00 e € 15.000,00 la sanzione si calcola nella misura del 10% del costo documentato.