

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA L.R.T 03 GENNAIO 2005 n. 1

ART. 1 Scopo della disciplina

Scopo della presente Disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio, previste dal Titolo VIII della L.R. 1/05, che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

ART. 2 Ambito di applicazione

La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

_Art. 134 c. 2 "Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di SCIA o in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79.";

_Art. 134 c. 3 "Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di SCIA su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio.";

_Art. 135 c. 1 "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d),e) ed f) e comma 2 lettere a), b),c) ed e).";

_Art. 135 c. 4 "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c).";

_Art. 135 c. 5 "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c), qualora la demolizione o rimozione delle opera non sia possibile.";

_Art. 135 bis c. 2 "Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni di cui all'art. 80, qualora la demolizione o rimozione delle opere non sia possibile ";

_Art. 138 c.1 "Annullamento del permesso di costruire.";

_Art. 139, c. 2 e c.3 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dalla SCIA.";

_Art.140 c. 6 "Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°";

ART. 3 Modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

3.1 Criteri generali

L' aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

Nei casi di opere che non abbiano determinato aumento di superficie e/o di volume si procederà all'applicazione della sanzione in funzione dell'aumento di valore dell'immobile corrispondente al costo dell'intervento e risultante da dettagliato computo metrico estimativo redatto, da tecnico abilitato, su prezziario regionale delle opere pubbliche.

Nei casi previsti dall'art. 138 c. 1" Annullamento del permesso di costruire", la sanzione è pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato, ai sensi dell'art. 38 della Legge 380/2001, dall'Agenzia del Territorio. La valutazione dell'Agenzia, verificata dall'Ufficio Tecnico e notificata alla parte dal Comune, diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

3.1.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

1.Parametri ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>), forniscono i valori immobiliari suddivisi per Fascia/Zona, Microzona, Tipologia (destinazione residenziale, commerciale, artigianale e direzionale) e Valore di Mercato (Minimo e Massimo).

Al fine di definire i valori venali e, di conseguenza, le sanzioni amministrative si procede, per ognuna delle destinazioni, a rilevare il valore di mercato al metro quadrato corrispondente alla media dei valori disponibili per ciascuna fascia/zona comunale, destinazione d'uso e tipologia, alla data di presentazione dell'istanza.

In caso di mancanza del valore OMI della Fascia/Zona di riferimento si applicheranno per analogia i dati della Zona di riferimento maggiormente assimilabile.

Per la destinazione agricola, mancando i coefficienti OMI di riferimento, si ritiene di fissare il valore venale degli immobili in funzione del costo presunto di costruzione dei manufatti stessi determinato in Euro/mq 500.

Di seguito si riportano a titolo esemplificativo le destinazioni di uso/utilizzo valevoli in tutto il territorio comunale:

€/mq	Media OMI	Destinazione residenziale (ivi inclusa residenza rurale e pertinenze come portici, locali tecnici ecc., computate in percentuale come di seguito indicato)
€/mq	Media OMI	Destinazione commerciale
€/mq	Media OMI	Destinazione artigianale
€/mq	Media OMI	Destinazione direzionale
€/mq	Euro/mq. 500	Destinazione agricola (annessi agricoli)

2.Coefficiente di rettifica legato al tipo di intervento: Coefficiente da applicare alla differenza di valore venale dell'immobile (ante e post intervento), in funzione della tipologia di intervento edilizio attraverso il quale è stato commesso l'abuso.

Quanto sopra al fine di definire l'aumento del valore venale in funzione del tipo di intervento con il quale è stato commesso l'abuso attribuendo il valore massimo, pari ad 1, in caso di aumento di volumetria.

Di seguito viene riportata la tabella con indicati i coefficienti da applicare:

1,00	Nuova edificazione e ampliamento
0,80	Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica
0,60	Ristrutturazione edilizia
0,30	Restauro e risanamento conservativo

3.Coefficiente di rettifica legato alla tipologia delle opere abusive: Coefficiente da applicare alla differenza di valore venale dell'immobile (ante e post intervento), in funzione della tipologia delle opere abusive:

- coefficiente 0,50 per le opere che non hanno comportato un aumento dei vani utili e vani accessori e un aumento della superficie con destinazione residenziale in misura non superiore al 5% da 0 a 300 mq e al 2% dai successivi 301 mq, o un aumento della superficie utile con destinazione diversa da quella residenziale in misura non superiore al 5% da 0 a 400 mq e al 2% dai successivi 401 mq;
- coefficiente 1 (nessuna riduzione) per le opere che hanno comportato un aumento dei vani utili e vani accessori o per aumenti di superficie superiori a quelli di cui al precedente punto.

4.Superficie convenzionale: Superficie Lorda dell'unità immobiliare, o in caso di interventi parziali porzione direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, rettificata applicando un coefficiente determinato in funzione della tipologia di superficie interessata dall'abuso come indicato al successivo punto.

Nei casi di opere in difformità che abbiamo determinato solo aumento di volumetria si procederà alla conversione della stessa in superficie mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge 47/85, note alla Tab. 1(Mc. x 3/5 = Mq).

5.Coefficiente di rettifica legato alla tipologia di superficie: Coefficiente da applicare alla Superficie Lorda in funzione della tipologia di superficie interessata dall'abuso; ovvero coefficiente 1 (nessuna riduzione) per le superfici di tipo residenziale e coefficiente 0,60 per le superfici non residenziali (SNR) quali soffitte, vani tecnici e altro.

Lo stesso criterio di calcolo, applicazione del coefficiente di rettifica legato alla tipologia di superficie, sopra esposto viene applicato anche nel caso di destinazioni diverse da quella residenziale.

ART. 4 - Sanzioni Forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli artt. 134 comma 3°, 135 comma 4° e 140 comma 6°, anch'esse e determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, calcolato sulla base di quanto indicato al precedente articolo 3, le sanzioni sono suddivise per scaglioni per i seguenti interventi:

Art. 134 c. 3 "Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di SCIA su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 per i quali non è possibile ottenere l'accertamento o l'attestazione di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio applicando contestualmente una sanzione da € 1.033,00 a € 10.329,00";

Incremento di valore		Sanzione
Da	a	
0,00	5164,57	1033,00
5164,57	10329,14	1549,00
10329,14	15493,71	2065,00
15493,71	20658,28	2582,00
20658,28	25822,84	3098,00
25822,84	30987,41	3615,00
30987,41	36151,98	4131,00
36151,98	41316,55	4648,00
41316,55	46481,12	5164,00
46481,12	51645,69	5681,00
51645,69	56810,26	6197,00
56810,26	61974,83	6713,00
61974,84	67139,4	7230,00
67139,41	72303,97	7746,00
72303,98	77468,53	8263,00
77468,54	82633,1	8779,00
82633,11	87797,67	9296,00
87797,67	92962,24	9812,00
92962,25	> 92962,25	10329,00

Art. 135 c. 4 "Opere di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c) eseguite, in assenza di SCIA o in difformità da essa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 quando non sia possibile ottenere l'accertamento o l'attestazione di conformità e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è possibile ordinare la restituzione in pristino dell'originario organismo edilizio applicando contestualmente una sanzione da € 1.033,00 a € 20.670,00.";

Incremento di valore		Sanzione
Da	a	
0,00	5164,57	1033,00
5164,57	10329,14	3098,00
10329,14	15493,71	4131,00
15493,71	20658,28	5164,00

20658,28	25822,84	6197,00
25822,84	30987,41	7230,00
30987,41	36151,98	8263,00
36151,98	41316,55	9296,00
41316,55	46481,12	10329,00
46481,12	51645,69	11362,00
51645,69	56810,26	12394,00
56810,26	61974,83	13427,00
61974,84	67139,4	14460,00
67139,41	72303,97	15493,00
72303,98	77468,53	16526,00
77468,54	82633,1	17559,00
82633,11	87797,67	18592,00
87797,67	92962,24	19625,00
92962,25	> 92962,25	20670,00

Art. 140 c. 6 "Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante, nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°, per i quali si prevede l'applicazione di una sanzione da €. 516,00 a € 5.164,00.";

Incremento di valore		Sanzione
Da	a	
0,00	<10329,14	516,00
10329,14	15493,71	1033,00
15493,71	20658,28	1549,00
20658,28	25822,84	2065,00
25822,84	30987,41	2582,00
30987,41	36151,98	3098,00
36151,98	41316,55	3615,00
41316,55	46481,12	4131,00
46481,12	51645,69	4648,00
51645,69	> 51645,69	5164,00

ART. 5 Prospetti di calcolo

Il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile dovrà essere redatto utilizzando il relativo prospetto di calcolo, allegato alla presente disciplina, compilando i campi obbligatori presenti nello stesso e comprendenti:

- destinazione/uso attuale;
- destinazione/uso precedente;
- superficie lorda residenziale;
- superficie lorda non residenziale;
- tipo di intervento edilizio;
- tipo di opera abusiva.

L'aumento del valore venale dell'immobile, sulla base di quanto indicato al precedente articolo 3, si calcola applicando la formula di seguito riportata:

Valore Attuale = SL x Coefficiente (tipologia SL) x Valore OMI

Valore Precedente = SL x Coefficiente (tipologia SL) x Valore OMI

Aumento di Valore = (Valore Attuale – Valore Precedente) x Coefficiente (tipo intervento) x Coefficiente (tipologia opera).