

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167
D.Lgs.42/2004 e LEGGE 308/04

ART. 1 Oggetto e scopo della disciplina

Scopo della presente Disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 e art. 1 comma 37 lettera b) della Legge 308/2004.

ART. 2 Riferimenti normativi

L'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 prevede che, in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte Terza del medesimo decreto, il trasgressore è tenuto, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente, al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 prevede l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al richiamato art. 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica, dei lavori individuati al comma 1 ter del medesimo articolo, realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

L'art. 1 comma 37 lettera b) della Legge 15 dicembre 2004, n. 308 "Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione" prevede che per i lavori compiuti entro e non oltre il 30.09.2004 senza la prescritta autorizzazione, per i quali venga accertata la compatibilità paesaggistica, richiesta entro il termine perentorio del 31.01.2005, il trasgressore è tenuto al pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 maggiorata da un terzo alla metà e della sanzione pecuniaria aggiuntiva tra un minimo di tremila euro ad un massimo di cinquantamila euro;

ART. 3 Ambito di applicazione

La presente disciplina si applica a tutte le istanze di sanatoria edilizia attinenti interventi edilizi ricadenti in area vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale che abbiano determinato modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e/o manufatti preesistenti, in linea con le disposizioni normative previste dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i., ivi comprese le domande di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. n. 53/04, nonché quelle presentate ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e dell'art. 1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 della Legge 308/2004, i cui procedimenti amministrativi non siano ancora conclusi alla data di approvazione del presente regolamento, con esclusione delle opere per le quali a seguito di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

ART. 4 Modalità per la determinazione della sanzione pecuniaria

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima predisposta dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei criteri stabiliti dalle presenti norme regolamentari.

La sanzione amministrativa è calcolata in funzione del danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione.

4.1 Modalità per la determinazione del profitto conseguito mediante la realizzazione delle opere abusive

4.1.2 Criteri generali

Il profitto 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).

Per le istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. n. 53/04 riconducibili alle tipologie 1,2,3 della tabella allegata alla Legge 47/85 il profitto è determinato con il calcolo del valore d'estimo come previsto dal D.M. del 26.09.1997.

4.1.3 Modalità per la determinazione del profitto con il calcolo del valore venale **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), determinato come sopra indicato, 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
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. Coefficiente di abbattimento per vetustà: Coefficiente da applicare alla differenza di valore venale dell'immobile (ante e post intervento), determinato come sopra indicato, in relazione alla data di accertamento dell'abuso:

- per opere realizzate entro i 15 anni: 0,3
- per le opere realizzate oltre i 15 anni: 0,5

5. 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 (Mc. x 3/5 = Mq).

6. 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.

4.2 Modalità per la determinazione del profitto con il calcolo del valore d'estimo

Il profitto è determinato individuando convenzionalmente la rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso, secondo la seguente formula:

$\text{rendita catastale definitiva dell'immobile/superficie utile dopo l'abuso} = X / \text{superficie utile dell'opera abusiva}$
--

dove:

X è la rendita catastale su cui calcolare l'indennità (il 3% conseguito).

Gli importi relativi al profitto conseguito sono incrementati, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 26.09.1997, nella seguente maniera:

Tipologia 1 incremento del 75%

Tipologia 2 incremento del 50%

Tipologia 3: incremento del 25%

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale, in mancanza delle relative tariffe/rendite catastali, riferite alla data antecedente e successiva alla realizzazione delle opere, in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio, si assumono i seguenti parametri:

- il vano utile è compreso tra una superficie minima di mq. 8 ed una massima di mq. 24. Per i vani di superficie maggiore di mq. 24 il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per mq. 24;

- i servizi igienici, i locali di ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore a mq. 10, si considera 1 vano, e se di superficie maggiore ai mq. 24, il calcolo dei vani avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per mq. 24;

- i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione della stessa (cantine, ecc.) saranno considerati pari a 1/4 di vano e se di superficie maggiore di mq. 24 sarà adottato il solito criterio dei punti precedenti.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera relativa alle unità immobiliari di categoria del gruppo C (laboratori, negozi, magazzini, ecc.) si assumono a riferimento i mq. di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,60.

4.3 Modalità per la determinazione del danno ambientale arrecato mediante la realizzazione delle opere abusive

Il danno viene valutato in € 25,00 al mc di costruzione realizzata, nel caso in cui le opere non abbiano comportato realizzazione o aumento di volume, ma solo di superficie, il danno viene valutato in € 75,00 al mq di superficie di calpestio.

Ai valori sopra esposti viene applicato un coefficiente di abbattimento in relazione alla data di accertamento dell'abuso:

- per opere realizzate entro i 15 anni: 0,3
- per le opere realizzate oltre i 15 anni: 0,5

ART. 5 Sanzioni Forfettarie

Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore ad €258,22.

5.1 Sanzioni previste dall'art. 1 comma 37 lettera b) della Legge 308/2004

5.1.2_Art. 1 comma 37 lettera b) punto 1

Ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lettera b) punto 1 della Legge 308/2004 si distinguono due misure di maggiorazione:

- maggiorazione di un terzo dell'indennità di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 per tutti gli abusi che possono essere qualificati come interventi di restauro e risanamento conservativo;
- maggiorazione della metà dell'indennità di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 per tutti gli abusi che possono essere qualificati come interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova costruzione;

5.1.3_Art. 1 comma 37 lettera b) punto 2

L'importo della sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1 comma 37 lettera b) punto 2 della Legge 308/2004 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.

Incremento di valore		Sanzione
Da	a	
0,00	< € 5000,00	€ 3000,00
€ 5000,01	€ 10000,00	€ 4000,00
€ 10000,01	€ 15000,00	€ 5000,00
€ 15000,01	€ 20000,00	€ 6000,00
€ 20000,01	€ 25000,00	€ 7000,00
€ 25000,01	€ 30000,00	€ 8000,00
€ 30000,01	€ 35000,00	€ 9000,00
€ 35000,01	€ 40000,00	€ 10000,00
€ 40000,01	€ 50000,00	€15000,00
€ 50000,01	€ 60000,00	€ 20000,00
€ 60000,01	€ 70000,00	€ 25000,00
€ 70000,01	€ 80000,00	€ 30000,00
€ 80000,01	€ 90000,00	€ 35000,00
€ 90000,01	€ 100000,00	€ 40000,00
oltre € 100000		€ 50000,00

5.2 Sanzioni forfettarie per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume

Sono da ricondursi in tale fattispecie gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non abbiano comportato aumento di volume o superficie utile, la cui sanzione è stabilita in funzione della porzione di immobile oggetto

delle opere abusive (numero dei prospetti dell'edificio interessati dalle opere abusive) nonché del tipo di intervento realizzato in assenza della prevista autorizzazione paesaggistica.

In via equitativa, come previsto dal D.M. del 26.09.1997 che emanato ai fini del condono edilizio costituisce l'unico riferimento legislativo certo per il calcolo dell'indennità risarcitoria, la sanzione è determinata:

- per le opere valutabili in funzione delle variazioni prospettiche apportate, nella misura di:

Tipo di intervento	Sanzione			
	n. 1 prospetto	n. 2 prospetti	n. 3 prospetti	n. 4 prospetti
manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 258,22	€ 516,44	€ 774,66	€ 1032,88
restauro e risanamento conservativo	€ 387,34	€ 774,68	€ 1162,02	€ 1549,36
ristrutturazione edilizia	€ 516,45	€ 1032,90	€ 1549,35	€ 2065,80

- per le opere valutabili in via autonoma (recinzioni, muri di cinta, cancellate, volumi tecnici, pavimentazioni, pergolati e altre opere simili), nella misura che segue, per singola opera e per tipo di intervento:

- manutenzione straordinaria: € 258,22;
- restauro e risanamento conservativo: € 387,34;
- ristrutturazione edilizia: € 516,45;
- nuova costruzione : € 645,57;

ART. 6 Prospetti di calcolo

Il calcolo dell'incremento del valore venale dell'immobile, sulla base di quanto indicato al precedente articolo 4, si ottiene 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) x Coefficiente (vetustà)

Il calcolo del profitto per le istanze di condono edilizio, presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. n. 53/04, sulla base di quanto indicato al precedente articolo 4, si ottiene applicando la formula di seguito riportata:

Profitto = (rendita catastale definitiva dell'immobile/superficie utile dopo l'abuso = X/superficie utile dell'opera abusiva) x 3% + incremento DM 26.09.1997.

Il danno ambientale arrecato mediante la realizzazione delle opere abusive, sulla base di quanto indicato al precedente articolo 4, si calcola applicando la formula di seguito riportata:

Danno Ambientale = mc x € 25,00 x coefficiente (abbattimento).

Danno Ambientale = mq x € 75,00 x coefficiente (abbattimento).