

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DAL D.P.R.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), L.R.65/2014 ( Norme per il governo del territorio), D.LGS. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e L.308/2004 (legislazione in materia ambientale) - AGGIORNAMENTO.

## **1 – Quadro di riferimento**

La Legge Regionale sul governo del territorio n.65/2014 al Titolo VII - CAPO II “Vigilanza e sanzioni” prevede, nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, la applicazione di sanzioni amministrative a determinate fattispecie di abusi edilizi assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni, generalmente riferite all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere.

La disciplina regionale previgente faceva riferimento, per la determinazione del valore venale, ai criteri di cui alla L.392/78 (legge sull'equo canone), per gli interventi residenziali, mentre non dettava alcuno specifico criterio oggettivo per le altre destinazioni d'uso; nel Comune di Greve in Chianti si erano comunque adottati criteri oggettivi anche per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, stabiliti con Delibera di Giunta Comunale n. 898 del 25.11.1996.

Preso atto che i criteri della Legge 392/78, non sono più applicabili in quanto la legge di riferimento è stata da tempo abrogata si è ritenuto opportuno stabilire nuovi univoci criteri per la determinazione delle sanzioni, che rispondano ai fondamentali criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

Considerato poi che il D.Lgs.42/2004 "Codice dei Beni Culturali" ha sostanzialmente confermato, all'art.167, l'impostazione dell'art.15 della L.1497/39, per quanto riguarda le sanzioni amministrative relative ai reati ambientali prevedendo, in caso di realizzazione di opere in assenza della prescritta autorizzazione che *".....il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima....."* si è ritenuto opportuno estendere i sopracitati criteri anche alle sanzioni ambientali.

La scelta più logica è parsa quella di adottare una procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (comma 3 art. 64), che utilizza, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, i riferimenti stabiliti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), facilmente reperibili, in via telematica sul relativo sito Internet, e costantemente aggiornati.

L'O.M.I. stabilisce attraverso determinati parametri quali Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Categoria Catastale, un Valore Mercato Minimo e Massimo in riferimento alle singole città, rilevabile attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

L'incremento di valore conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di titolo o in sostanziale difformità da esso è calcolato come differenza tra il valore dell'immobile a seguito dell'intervento, che si equipara al valore medio stabilito in base ai parametri O.M.I. tra il valore minimo e massimo, ma rettificato mediante coefficienti decrescenti a seconda della consistenza dei lavori abusivamente eseguiti; di conseguenza un intervento di manutenzione straordinaria utilizzerà un moltiplicatore pari a 0,90, per cui il valore iniziale sarà pari al 90% del valore medio di mercato calcolato dall'O.M.I. per quella zona, mentre un intervento di nuova costruzione avrà un moltiplicatore di 0,10 del valore medio di mercato calcolato dall'O.M.I. per quella zona, e di conseguenza sarà maggiore l'incremento di valore conseguente all'abuso commesso.

L'utilizzazione dei valori contenuti nell'O.M.I. al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari"; questo non esclude comunque, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

In considerazione tuttavia delle singole specificità delle sanzioni edilizie ed ambientali si sono comunque elaborati due distinti allegati per l'applicazione delle sanzioni amministrative, che pur facendo riferimento ai medesimi criteri per la determinazione dell'incremento di valore conseguente

alla realizzazione delle opere, sono diversamente articolati in relazione alle specifiche fattispecie determinate dalle leggi di riferimento.

## **2 - Sanzioni Amministrative di carattere edilizio**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al valore venale sono riferite ai seguenti articoli del D.P.R.380/2001 e della L.R.65/2014:

**D.P.R.380/2001 art.33 c.2 e L.R.65/2014 art.199 c.2** *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile"*

**D.P.R.380/2001 art.33 c.4 e L.R.65/2014 art.199 c.3** *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice che incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00"*

**D.P.R.380/2001 art.37 c.1 e L.R.65/2014 art.200 c.1** *"Opere eseguite in assenza di segnalazione certificata inizio attività' o in difformità da essa, qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi, e opere soggette a Scia in via sostitutiva del permesso di costruire (artt.22 e 23 D.P.R.380/2001, art.134 comma 2bis L.R.65/2014, art.19, 19-bis L.241/1990, artt.5, 6 e 7, D.P.R.160/2010) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere"*

**D.P.R.380/2001 art.37 c.2 e L.R.65/2014 art.200 c.5** *"Opere eseguite in assenza di segnalazione certificata inizio attività' e soggette a Scia in via sostitutiva del permesso di costruire (artt.22 e 23 D.P.R.380/2001, art.134 comma 2bis L.R.65/2014, art.19, 19-bis L.241/1990, artt.5, 6 e 7, D.P.R.160/2010) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti;"*

**D.P.R.380/2001 art.38 e L.R.65/2014 art.204 c.3** *"Annullamento del permesso di costruire."*

**D.P.R.380/2001 art.34 c.2 e L.R.65/2014 art.206 c.2 e c.3** *"Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla scia sostitutiva del permesso di costruire (artt.22 e 23 D.P.R.380/2001, art.134 comma 2bis L.R.65/2014, art.19, 19-bis L.241/1990, artt.5, 6 e 7, D.P.R.160/2010)*

A queste si devono aggiungere le sanzioni forfetarie previste dagli artt:

**D.P.R.380/2001 art.36 e L.R.65/2014 art.209 c.6** *"Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante".*

## **3 - Sanzioni Amministrative di carattere ambientale**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al valore venale sono riferite ai seguenti articoli:

**D.Lgs.42/2004 art.167** *"..... alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima....."*

**L.308/2004 art.1 c.37 lettera b)** *"..... una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro....."*

I presenti allegati dettagliano le modalità applicative delle singole fattispecie.

## **A - DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VII DELLA L.R. n.65/2014.**

### **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 VII della L.R.n.65/2014 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

## **2- AMBITO DI APPLICAZIONE**

La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

**D.P.R.380/2001 art.33 c.2 e L.R.65/2014 art.199 c.2** *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile"*

**D.P.R.380/2001 art.33 c.4 e L.R.65/2014 art.199 c.3** *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice che incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00"*

**D.P.R.380/2001 art.37 c.1 e L.R.65/2014 art.200 c.1** *"Opere eseguite in assenza di segnalazione certificata inizio attività o in difformità da essa qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi, e opere soggette a Scia in via sostitutiva del permesso di costruire (artt. 22 e 23 D.P.R.380/2001, art.134 comma 2bis L.R.65/2014, art 19, 19-bis L.241/1990, artt.5, 6 e 7, D.P.R.160/2010) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere"*

**D.P.R.380/2001 art.37 c.2 e L.R.65/2014 art.200 c.5** *"Opere eseguite in assenza di segnalazione certificata inizio attività e soggette a Scia in via sostitutiva del permesso di costruire (artt. 22 e 23 D.P.R.380/2001, art.134 comma 2bis L.R.65/2014, art 19, 19-bis L.241/1990, artt.5, 6 e 7, D.P.R.160/2010) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti;"*

**D.P.R.380/2001 art.38 e L.R.65/2014 art.204 c.3** *"Annullamento del permesso di costruire."*

**D.P.R.380/2001 art.34 c.2 e L.R.65/2014 art.206 c.2 e c.3** *"Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla scia sostitutiva del permesso di costruire (artt.22 e 23 D.P.R.380/2001, art.134 comma 2bis L.R.65/2014, art.19, 19-bis L.241/1990, artt.5, 6 e 7, D.P.R.160/2010)"*

A queste si devono aggiungere le sanzioni forfetarie previste dagli artt:

**D.P.R.380/2001 art.36 e L.R.65/2014 art.209 c.6** *"Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante".*

## **3 – MODALITA' 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 forfetarie, 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.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1000,00.

#### **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:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (Minimo e Massimo)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Microzona Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione.

E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati al successivo punto 5 ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale.

### 3.2 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.2.1 e 3.2.2.

#### 3.2.1 - Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

##### 3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde, di norma e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

##### 3.2.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

##### 3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde, di norma e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso, e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

##### 3.2.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Nuova Edificazione, Ristrutturazione urbanistica	coefficiente di abbattimento 0,10;
Sostituzione Edilizia	coefficiente di abbattimento 0,20;
Ristrutturazione Edilizia (Db1, Db2, Db3)	coefficiente di abbattimento 0,40;
Ristrutturazione Edilizia (Db)	coefficiente di abbattimento 0,60;
Ristrutturazione Edilizia (Da, Da1, Da2, Da3)	coefficiente di abbattimento 0,80;
M.S, Restauro e Risanamento Conservativo	coefficiente di abbattimento 0,90;

### 3.3 – Aumento del valore venale conseguente ad aumento di altezze interne

L'aumento di valore venale si estrinseca in una maggior godibilità e vivibilità delle superfici. Per il calcolo si applica il procedimento di cui al punto 3 con l'introduzione di un coefficiente percentuale identificativo della differenza tra il valore unitario dell'unità di superficie tra lo stato legittimato e lo stato realizzato, come da tabella:

Incremento lineare dell'altezza interna	Incremento in percentuale del valore venale
$h < 0,08$ ml	0,00%
$0,08 \geq h < 0,20$ ml	2,00%
$0,20 \geq h < 0,40$ ml	4,00%
$0,40 \geq h < 0,60$ ml	6,00%
$0,60 \geq h < 1,00$ ml	9,00%
$1,00 \geq h < 1,50$ ml	12,00%

Il presente criterio non trova applicazione nei casi in cui l'aumento di altezza interna determini il formarsi di requisiti igienico sanitari costituenti presupposto per il passaggio da superfici accessorie a superfici utili in base al D.M. 5/7/1975, nonché quando si determini il formarsi dei presupposti per la realizzazione di un doppio volume riconducibile a soppalco a termini di Regolamento Edilizio. In tali casi si procede con i criteri di cui al precedente punto 3.

### 3.4 - Aumento del valore non valutabile in termini di superficie e altezza

L'aumento di valore venale si estrinseca nel costo di produzione, ovvero nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere.

Il procedimento di stima può prevedere sia l'applicazione del metodo sintetico consistente nell'applicazione di valori di costo unitari applicati a specifici parametri edilizi (volume o superficie) che l'applicazione del metodo analitico consistente in un computo metrico estimativo.

I prezzi unitari sono riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data dell'avvio del procedimento.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla eventuale vetustà e obsolescenza desumibile dalle tabelle allegate.

### 4. Sanzioni Forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste ai precedenti articoli, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 3; le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

#### D.P.R.380/2001 art.33 c.4 e L.R.65/2014 art.199 c.3

*"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice che incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00"*

D.P.R.380/2001 art.33 c.4 e L.R.65/2014 art.199 c.3		
<u>Incremento di Valore</u>		Sanzione
Da	a	
	€ ≤ 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 1549,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 2065,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 2582,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 3098,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 3615,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 4131,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 4648,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 5164,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 5681,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 6197,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 6713,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 7230,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 7746,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 8263,00

€. 77468,54	€. 82633,10	€. 8779,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 9296,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 9812,00
€. ≥ 92962,25		€. 10329,00

**D.P.R.380/2001 art.37 c.2 e L.R.65/2014 art.200 c.5**

*"Opere eseguite in assenza di segnalazione certificata inizio attività e soggette a Scia in via sostitutiva del permesso di costruire (artt.22 e 23 D.P.R.380/2001, art.134 comma 2bis L.R.65/2014, art.19, 19-bis L.241/1990, artt.5, 6 e 7, D.P.R.160/2010) e dei cambiamenti di destinazione d'uso in assenza di opere, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, che comportano una sanzione da €. 1.033,00 a €. 20.670,00;"*

<b>D.P.R.380/2001 art.37 c.2 e L.R.65/2014 art.200 c.5</b>		
<u>Incremento di Valore</u>		Sanzione
Da	a	
	€. ≤ 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 3098,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 4131,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 5164,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 6197,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 7230,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 8263,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 9296,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 10329,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 11362,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 12394,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 13427,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 14460,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 15493,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 16526,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 17559,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 18592,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 19625,00
€. ≥ 92962,25		€. 20670,00

**D.P.R.380/2001 art.36 e L.R.65/2014 art.209 c.6**

Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante per i quali si prevede l'applicazione di una sanzione da €.1000,00 a €.5164,00.

<b>D.P.R.380/2001 art.36 e L.R.65/2014 art.209 c.6</b>		
<i>Incremento di Valore</i>		Sanzione
Da	a	
	€. < 10329,14	€. 1000,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1463,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1925,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2388,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2851,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3313,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3776,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4239,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4701,00
	€. > 51645,69	€. 5164,00

**5 – Prospetti di calcolo**

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni, allegati alla presente Disciplina ed individuati con le seguenti sigle:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

**B -DISCIPLINA PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI D.Lgsl.42/2004 art.167 e L.308/2004 art.1 c.37 lettera b).****1 - SCOPO DELLA DISCIPLINA**

Scopo della presente Disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt.167 c.5 del D.Lgs.42/2004 e art.1 c.37 lettera b) L.308/2004.

**2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "*profitto conseguito mediante la trasgressione*" e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione sono riferite ai seguenti articoli:

Art.167 del D.Lgs.42/2004

Art.1 c.37 lettera b) L.308/2004

Art.4 bis Regolamento edilizio (atto di assenso)

Le sanzioni previste dalla presente Disciplina non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146, e dall'articolo 159 del D.lgs.42/2004, ai sensi dell'art.149 D.lgs.42/2004, e cioè:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

### **3 – CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI E LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**

#### **3.1 - Interventi che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area.**

Nel caso che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza abbiano ritenuto gli interventi realizzati assolutamente incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area deve essere notificato al responsabile dell'abuso la comunicazione dei pareri della Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L.241/90;

Nel caso in cui manufatti oggetto di sanatoria edilizia, sia ordinaria che straordinaria, vengano valutati negativamente dagli organismi competenti per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura, il Soggetto competente al rilascio dell'atto di sanatoria, potrà proporre eventuali interventi di adeguamento che non riguardino elementi sostanziali dell'intervento realizzato, attraverso l'apertura di una fase di partecipazione al procedimento ai sensi della legge 241/90, in modo da consentire agli interessati di proporre, entro termini determinati, eventuali interventi di adeguamento, finalizzati a rimuovere i motivi ostativi individuati dai competenti organi, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dal comma 5 dell'art. 35 della legge 47/85.

Nel caso che tali proposte siano giudicate efficaci dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere per eliminare gli elementi di contrasto rilevati, si dovrà predisporre apposita ordinanza che assegni un congruo termine per i lavori di adeguamento e una volta che questi siano stati eseguiti si applicheranno le sanzioni previste dal successivo punto 3)

Nel caso invece che la ulteriore documentazione presentata, non porti elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione compatibili con il vincolo ambientale attraverso interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere al diniego dell'istanza ed alla demolizione coattiva secondo i disposti dell' art.167 c. 3 D.lgs. 42/04.

#### **3.2 - Interventi, eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale che grava sull'area, ma che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.**

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.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a €.1000,00.

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

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (*Minimo e Massimo*)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Microzona Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati al successivo punto 5 ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale.

### **3.2 - Determinazione del valore venale**

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.2.1 e 3.2.2.

#### **3.2.1 - Valore Venale Attuale**

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

##### **3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde, di norma e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

##### **3.2.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

##### **3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde, di norma e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso, e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

##### **3.2.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente**

Nuova Edificazione, Ristrutturazione urbanistica	coefficiente di abbattimento 0,10;
Sostituzione Edilizia,	coefficiente di abbattimento 0,20;
Ristrutturazione Edilizia (Db1, Db2, Db3)	coefficiente di abbattimento 0,40;
Ristrutturazione Edilizia (Db)	coefficiente di abbattimento 0,60;
Ristrutturazione Edilizia (Da, Da1, Da2, Da3)	coefficiente di abbattimento 0,80;
M.S, Restauro e Risanamento Conservativo	coefficiente di abbattimento 0,90;

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati.

### **3.3 – Aumento del valore venale conseguente ad aumento di altezze interne**

L'aumento di valore venale si estrinseca in una maggior godibilità e vivibilità delle superfici. Per il calcolo si applica il procedimento di cui al punto 3 con l'introduzione di un coefficiente percentuale identificativo della differenza tra il valore unitario dell'unità di superficie tra lo stato legittimato e lo stato realizzato, come da tabella:

<b>Incremento lineare dell'altezza interna</b>	<b>Incremento in percentuale del valore venale</b>
h < 0,08 ml	0,00%
0,08 ≥ h < 0,20 ml	2,00%
0,20 ≥ h < 0,40 ml	4,00%
0,40 ≥ h < 0,60 ml	6,00%
0,60 ≥ h < 1,00 ml	9,00%
1,00 ≥ h < 1,50 ml	12,00%

Il presente criterio non trova applicazione nei casi in cui l'aumento di altezza interna determini il formarsi di requisiti igienico sanitari costituenti presupposto per il passaggio da superfici accessorie a superfici utili in base al D.M. 5/7/1975, nonché quando si determini il formarsi dei presupposti per la realizzazione di un doppio volume riconducibile a soppalco a termini di Regolamento Edilizio. In tali casi si procede con i criteri di cui al precedente punto 3.

### **3.4 - Aumento del valore non valutabile in termini di superficie e altezza**

L'aumento di valore venale si estrinseca nel costo di produzione, ovvero nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere.

Il procedimento di stima può prevedere sia l'applicazione del metodo sintetico consistente nell'applicazione di valori di costo unitari applicati a specifici parametri edilizi (volume o superficie) che l'applicazione del metodo analitico consistente in un computo metrico estimativo.

I prezzi unitari sono riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data dell'avvio del procedimento.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla eventuale vetustà e obsolescenza desumibile dalle tabelle allegate.

### **3.5 – Prospetti di calcolo**

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni ed allegati alla presente Disciplina con le seguenti sigle:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

### **3.6 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza hanno ritenuto completamente compatibili con la stessa.**

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in analogia ad analoghe procedure di sanzionamento che afferiscono all'attività edilizia, da un minimo di €.1000,00 ad un massimo di €. 5.164,00 in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere

<i>Incremento di Valore</i>		Sanzione
Da	a	
	€. < 10329,14	€. 1000,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1463,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1925,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2388,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2851,00

€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3313,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3776,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4239,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4701,00
	€. > 51645,69	€. 5164,00

### 3.7. Interventi per i quali sono applicabili le sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 c.37 lettera b) L 308/04

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 c.37 lettera b) L 308/04 si dovrà invece fare riferimento alle sottostante tabella, sempre in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

<i>Incremento di Valore</i>		Sanzione
Da	a	
	L. €. ≤ 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 €.100.000,00		€. 50000,00

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)