

Regolamento per la disciplina dei criteri, parametri tecnici e modalità operative da applicare per determinare le sanzioni amministrative degli artt. 134;135;139;140 della L.R.T. 1/05. (Deliberazione C.C. n. 9 del 05.03.2013)

Art. 1 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 134 L.R. 1/2005.

1. La Legge Regionale si riferisce agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di SCIA, in totale difformità o con variazioni essenziali, senza incrementi volumetrici. In particolare cita: “*Qualora sulla base di preventivo e motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale . La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore ad euro 516,00*”.

2. La determinazione della sanzione ha come riferimento “l'aumento del valore venale”, pertanto, per la quantificazione della sanzione prevista dall'art. 134 della L.R. 1/2005 di cui sopra, l'ufficio si attenderà ai criteri e modalità tecniche operative di seguito riportate:

a) Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza ampliamenti volumetrici.

$$S = (V_{vm} - Cum) \times Ti \times T.e. \times Sdc \times Ve \times 2$$

b) Ampliamenti volumetrici eseguiti nell'ambito della ristrutturazione edilizia.

$$S = (V_{vm}) \times Ti \times Te \times Sdc \times Ve \times 2$$

Dove:

S = sanzione da applicare;

V_{vm} = Valore di mercato elencati nella tabella 1;

Cum = computo metrico estimativo della ristrutturazione edilizia eseguita

Ti = Tipi di intervento elencati nella tabella 2;

Te = Tipologia edilizia elencata nella tabella 3;

Sdc = stato di conservazione elencato nella Tabella 4;

Ve = valore di vetustà indicato nella tabella 5;

Le tabelle di riferimento sono riportate in **ALLEGATO 1** alle presenti norme,

Dove:

TABELLA 1 - VALORI DI MERCATO AL MQ - SUDDIVISI PER DESTINAZIONE D'USO (Vm)

TABELLA 2- TIPI DI INTERVENTO (Ti)

TABELLA 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA (Te)

TABELLA 4 - STATO DI CONSERVAZIONE (SdC)

TABELLA 5 - VETUSTA' (Ve)

Art. 2 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell' art. 135 della L..R. 1/2005.

1. La Legge Regionale si riferisce alla esecuzione di interventi edilizi in assenza di Scia o in difformità da essa. In particolare cita: “*L'esecuzione di interventi ed opere di cui all'articolo 79, comma 1, lettere b), d), e) ed f), e comma 2, lettere a), b), c) ed e), in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a euro 516,00, qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio adottati o approvati o dei regolamenti edilizi. In caso di SCIA in corso di esecuzione delle medesime opere, presentata prima delle contestazioni di cui all'articolo 129, commi 3 e 4, la sanzione è applicata nella misura minima. La sanzione non è applicabile qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti.*

2. Modalità di determinazione della sanzione pecuniaria.

L'esecuzione delle seguenti opere comporta la seguente sanzione:

tip.	Descrizione	Quantificazione	Fattore
1	Opere di reinterro o di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere	Computo metrico estimativo asseverato	2
2	Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o nuova edificazione	Computo metrico Estimativo asseverato	2
3	Ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere Edilizie anche, in base alla legge Regionale 1/05, che non sia soggetta a permesso a costruire	Computo metrico estimativo asseverato	2
4	Manutenzione ordinaria / straordinaria recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale.	Computo metrico estimativo asseverato	2
5	Interventi di restauro e risanamento conservativo	Computo metrico estimativo asseverato	2
6	SCIA presentata in corso di esecuzione delle opere di cui sopra, comunque presentata prima della contestazione di cui all'art. 129, commi 3 e 4 della LRT 1/05	Sanzione €. 516,00	
7	Opere eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche di carattere eccezionale	Sanzione non dovuta	

3. La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore a:

opere descritte ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5	€. 516,00
Interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili non vincolati.	€. 516,00
Interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti	€. 1.033,00

4. I responsabili destinatari della sanzione amministrativa pecuniaria in luogo della demolizione, devono produrre, previa verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale, apposita perizia a firma di un tecnico abilitato a dimostrazione che la demolizione della porzione di immobile abusivo non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e che non è possibile il ripristino dello stato dei luoghi antecedenti alla ristrutturazione abusiva.

5. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi. Tutti i valori riportati si intendono validi fino al **31.12.2013**, successivamente gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat, mediante determinazione dirigenziale. Rimangono escluse dall'aggiornamento le sanzioni minime.

Art. 3 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005.

1. La Legge Regionale si riferisce alle opere eseguite in parziale difformità dal permesso a costruire. In particolare cita: *"Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale e comunque non inferiore a €. 516,00"*.

2. Sono stabiliti i seguenti valori:

a) Valori di calcolo: $S = (V_{vm}) \times T_i \times T_e \times S_{dc} \times V_e \times 2$

Dove:

S = sanzione da applicare;

V_{vm} = Valore di mercato elencati nella tabella 1;

T_i = Tipi di intervento elencati nella tabella 2;

T_e = Tipologia edilizia elencata nella tabella 3;

S_{dc} = stato di conservazione elencato nella Tabella 4;

V_e = valore di vetustà indicato nella tabella 5;

3. Le tabelle di riferimento sono riportate in **ALLEGATO 1**, alle presenti norme

Dove:

TABELLA 1 - VALORI DI MERCATO AL MQ - SUDDIVISI PER DESTINAZIONE D'USO (V_m)

TABELLA 2- TIPI DI INTERVENTO (T_i)

TABELLA 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA (T_e)

TABELLA 4 - STATO DI CONSERVAZIONE (S_{dc})

TABELLA 5 - VETUSTA' (V_e)

4. I responsabili destinatari della sanzione amministrativa pecuniaria in luogo della demolizione, devono produrre, previa verifica da parte dell'ufficio tecnico comunale, apposita perizia a firma di un tecnico abilitato a dimostrazione che la demolizione della porzione di immobile abusivo non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e che non è possibile il ripristino dello stato dei luoghi antecedenti alla ristrutturazione abusiva.

Art. 4 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.140 della L.R. 1/2005.

1. La legge Regionale prevede l' Accertamento di conformità. In particolare riporta che: "Il rilascio in sanatoria del permesso a costruire ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal titolo VII e comunque in misura non inferiore a €. 516,00, in conformità alla vigente normativa statale. Per i casi di parziale difformità l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme".

ATTO AMMINISTRATIVO	SANZIONE*	IMPORTO
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	OBLAZIONE *	COINCIDENTE CON GLI ONERI CONCESSORI IMPORTO MINIMO €. 516,00
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA	OBLAZIONE ¹	COINCIDENTE CON GLI ONERI CONCESSORI IMPORTO MINIMO €. 516,00
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA	SANZIONE ²	IMPORTO MINIMO €. 516,00 IMPORTO MASSIMO €. 5.164,00

2. Ai fini dell'applicazione del contributo relativo al costo di costruzione, il riferimento al valore delle opere abusive, ovvero al loro presunto costo documentato di costruzione, deve risultare da computo metrico estimativo asseverato da tecnico abilitato che dichiari di rispettare i costi secondo le valutazione del Bollettino Ufficiale degli Ingegneri o della Camera di Commercio, afferente i Costi di Costruzione, di Ristrutturazione e di Restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare in corso al momento del calcolo.

¹ **OBLAZIONE:** INTERVENTI PENALMENTE RILEVANTI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

² **SANZIONE AMMINISTRATIVA:** INTERVENTI NON PENALMENTE RILEVANTI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

Art. 5 – Gradualità nell'applicazione della sanzione amministrativa.

1. Con riferimento alle opere indicate nella scheda seguente è stabilita la seguente gradualità nella applicazione della sanzione amministrativa:

OPERE	SANZIONE
Opere di cui all'art.80 comma 2 lett.a) della L.R. n. 1/2005: a)interventi di manutenzione straordinaria ivi compresa l'apertura di porte e lo spostamento di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non riguardino parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso né aumento delle unità immobiliari.	€.258,00
Opere di cui all'art. 79, comma 2 lettere a), b), della L.R. n. 1/2005: a)interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili; b)interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che si tratti di interventi diversi da quelli disciplinati dall'art.80, c.2 lett.a)	€.516,00
Opere di cui all'art. 79 comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005: c) restauro e risanamento conservativo senza formazione di nuove unità immobiliari.	€.1.000,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 1) della L.R. 1/2005: demolizione con fedele ricostruzione degli edifici ecc.	€. 2.000,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 2) della L.R. 1/2005: interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto della LRT.n.5/10	€. 2.000,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) della L.R. 1/2005: interventi di ristrutturazione edilizia (leggera), ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.	€.1.500,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 3) e lett.e) della L.R. 1/2005: - modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente. - gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione all'interno del resede di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale.	€. 2.500,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) della L.R. 1/2005: interventi di ristrutturazione edilizia (pesante) con aumento di unità immobiliari e/o con mutamento della destinazione d'uso	€. 3.000,00

2. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al titolo VII, se dovuti.

ALLEGATO 1.

TABELLA 1 - VALORI DI MERCATO AL MQ³ - SUDDIVISI PER DESTINAZIONE D'USO (Vm)*

TABELLA 1 - VALORI DI MERCATO AL MQ³ - SUDDIVISI PER DESTINAZIONE D'USO (Vm)*		
a) Residenza	€/mq	2100
b) Direzionale	€/mq	1500
c) Commerciale	€/mq	1900
e) Artigianale/Industriale	€/mq	700
h) Turistico ricettivo	€/mq	1500
o) Rurale (esclusa la residenza)	€/mq	600

TABELLA 2- TIPI DI INTERVENTO (Ti)

COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI DEI VALORI DI MERCATO AL MQ

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Nuove costruzioni e ampliamenti	coefficiente	1,00
Ristrutturazione urbanistica/Sostituzione edilizia	coefficiente	0,80
Ristrutturazione edilizia R/3 – R/4		0,60
Ristrutturazione edilizia R/2		0,40
Ristrutturazione edilizia R/1		0,30
Man.straord. e Restauro e risanamento conservativo	coefficiente	0,20

TABELLA 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA (Te)

COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI DEI VALORI DI MERCATO AL MQ

RESIDENZIALE

Unifamiliare, bifamiliare, case a schiera, coloniche ad uso agricolo	coefficiente	1,00
Piccolo condominio (fino a sei alloggi)	coefficiente	0,80
Grande condominio (oltre sei alloggi)	coefficiente	0,70
Ville e abitazioni di lusso	coefficiente	1,20
NON RESIDENZIALE	coefficiente	0,90

TABELLA 4 - STATO DI CONSERVAZIONE (SdC)

COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI DEI VALORI DI MERCATO AL MQ

normale	coefficiente	1,00
mediocre	coefficiente	0,70
Scadente	coefficiente	0,50

³ I valori di riferimento dei valori di mercato utilizzati, sono quelli minimi rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (Valori OMI), del primo semestre 2012, pubblicati il 20/12/2012.

TABELLA 5 - VETUSTA' (Ve)

COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI DEI VALORI DI MERCATO AL MQ

Opera realizzata 0 a 6 anni	coefficiente	1,00
Opera realizzata da 7 a 10 anni		0,80
Opera realizzata da 11 a 20 anni		0,70
Opera realizzata da 21 a 30 anni		0,40
Opera realizzata da 31 a 40 anni		0,30
Opera realizzata da oltre 41 anni		0,20