



COMUNE DI SAN PIETRO CLARENZA

Citta Metropolitana di Catania

UFFICIO TECNICO - AREA URBANISTICA

REGOLAMENTAZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 E SUCC. MM. II., IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI.

Articolo 1 - SCOPO DEI CRITERI

I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dall'articolo 37 " *interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*" (di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" - Capo 11 "Sanzioni" del D.P.R. 380/01 " Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni), che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Articolo 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente disciplina è applicabile nell'esclusiva fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati a denuncia di inizio attività, di cui all'art. 22 del citato D.P.R. 380/01, alle varianti a titoli abilitativi che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie e non violano le eventuali prescrizioni contenute, nonché ad interventi soggetti ad autorizzazione edilizia previsti dagli art. 5 e 10 della L.R. 37/85 ed agli interventi edili disciplinati dal cap. III del regolamento edilizio riferibile all'art. 20 della L.R. n. 71/78.

Articolo 3 - VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio (VMM) tratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare disponibile al momento della determinazione della sanzione, tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (banca dati che l'Agenzia del Territorio, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, reso disponibile in rete all'indirizzo www.agenziaentrate.gov.it per il coefficiente di rettifica (CR).

Articolo 4 - AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Immobili residenziali:

L'aumento di valore venale (AVV) relativo agli immobili residenziali viene valutato, ai sensi dell'art. 33, comma 2° del DPR n. 380/01, con criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (equo canone), per differenza tra il valore locativo dell'immobile dopo l'intervento e quello antecedente.

Immobili non residenziali:

L'aumento di valore relativo agli immobili non residenziali viene calcolato con la seguente formula: $AVV = VMM \times CR \times SC$ dove:

VMM = Valore di Mercato Medio

CR = Coefficiente di rettifica

SC = Superficie convenzionale

Articolo 5 - COEFFICIENTE DI RETTIFICA

Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzione (SC) è l'elemento che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio, tratto dalla "Banca dati dell'Osservatori del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito, Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato, I coefficienti di rettifica sono i seguenti: CR = 0,50 nel caso di mutamento di destinazione d'uso che non comporta modifica degli standards urbanistici; CR = 0,30 nei casi di opere edili disciplinate dal Cap. III del R.E. riferibile all'art. 20 della L.R. n. 71/78.

Articolo 6 - MODALITA' DI VALUTAZIONE

Immobili residenziali:

1. Il valore degli immobili residenziali viene valutato ai sensi dell'art. 33, comma 2° del DPR n. 380/2001, con i criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (equo canone), in base all'ultimo costo di produzione determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

2. La superficie convenzione (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della L. 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- * L'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- * Il 60 per cento della superficie dei sottotetti non abitabili;
- * Il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- * Il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine, portici, tettoie e simili;
- * Il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- * Il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo (piscine scoperte, strutture precarie, corpi accessori etc....);
- * Il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare, fino ad un massimo della superficie dell'unità immobiliare asservita.

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici vengono misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie dell'unità immobiliare si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Nel caso di opere che non comportano aumento della superficie convenzionale quali la modifica dei fronti prospicienti le pubbliche vie, recinzioni, passi carrabili e pedonali, modifiche della sistemazione esterna ed altri simili, la sanzione viene applicata nella misura minima di legge.

Immobili non residenziali:

1. Il valore degli immobili non residenziali viene valutato in base a parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere, con riferimento alla media dei valori di mercato (VMM) disponibili al momento della determinazione della sanzione, tratti dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Banca dati che l'Agenzia del Territorio, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, rende disponibile in rete all'indirizzo www.agenziaentrate.gov.it;

Nell'ipotesi che la/le quotazione/i immobiliari dell'O.M.I. non siano presenti nelle banche dati, si farà riferimento alla differenza del valore fiscale dell'immobile dato dalla differenza tra la categoria catastale precedente e successiva alla modifica.

2. L'aumento del valore venale viene calcolato con la seguente formula:

AVV = VMM x CR x SC dove:

VMM = Valore medio dei valori di mercato indicati dall'osservatorio distinti in commerciale, terziaria e produttiva;

SC = superficie convenzionale oggetto dell'abuso, superficie in ampliamento, ovvero interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia (compresa demolizione e fedele ricostruzione) e mutamento di destinazione d'uso.

I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

CR = 0,50 nel caso di mutamento di destinazione d'uso che non comporta modifica degli standards urbanistici;

CR = 0,30 nei casi di opere edili disciplinate dal cap III del regolamento edilizio riferibile all'art. 20 della L.R. n. 71/78.

Nel caso di opere che non comportano aumento della superficie convenzionale quali la modifica dei fronti prospicienti le pubbliche vie, recinzioni, passi carrabili e pedonali, modifiche della sistemazione esterna ed altri simili, la sanzione viene applicata nella misura minima di legge.

Articolo 7 - CALCOLO DELLA SANZIONE RELATIVA AL COMMA 1 DELL'ART. 37 - D.P.R. 380/2001

1. Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/01 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità della denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguenti alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 €.

2. Per le opere soggette a permesso di costruire gratuito, l'oblazione da versare sarà pari al contributo minimo altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di 516,00 €.

Immobili residenziali:

L'aumento di valore venale relativo agli immobili residenziale viene valutato, ai sensi dell'art. 33, comma 2° del DPR n. 380/2001, con i criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 92 (equo canone), per differenza tra il valore locativo dell'immobile dopo l'intervento e quello antecedente.

Immobili non residenziali:

L'aumento di valore relativo agli immobili non residenziali viene calcolato con la formula prescritta in precedenza:

$$VV = VMM \times CR \times SC$$

Articolo 8 - CALCOLO DELLA SANZIONE RELATIVA AL COMMA 2 DELL'ARTICOLO 37 DEL D.P.R. 380/2001

Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/01 e ss. mm. e ii. prevede che quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (il comune), salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 Euro.

Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/01 la sanzione pecuniaria viene calcolata nel seguente modo:

516,00 Euro per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di 10.329 Euro;

10.329 Euro quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio;

Articolo 9 - CALCOLO DELLA SANZIONE RELATIVA AL COMMA 3 DELL'ARTICOLO 37 DEL D.P.R. 380/01

1. Il comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. Prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 (Centro Storico Ambientale), il dirigente o il responsabile dell'Ufficio richiede alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro di cui al comma 2.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

Articolo 10 - CALCOLO DELLA SANZIONE RELATIVA AL COMMA 4 DELL'ARTICOLO 37 DEL D.P.R. 380/01

1. Il comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. prevede che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato ai sensi del presente regolamento.

2. Pertanto, per abusi edilizia riconducibili al comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata, sia per immobili residenziali e non, facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile con la seguente formula:

A:B = C:X dove

A = Euro 20.000

B = Euro 5.164

C = incremento di valore venale determinato ai sensi del presente regolamento

X = importo della sanzione.

Articolo 11 - CALCOLO DELLA SANZIONE RELATIVA AL COMMA 5 DELL'ARTICOLO 37 DEL D.P.R. 380/2001

1. Il comma 5 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii. prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione e prima della contestazione o verifica d'Ufficio dell'abuso, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00.

Articolo 12 - RATEIZZAZIONE SANZIONI

1. Fermo restando le procedure di legge previste, le sanzioni amministrative dovute, ai sensi degli art. 34, 36 e 37 del Testo Unico in materia edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm. e ii., per il rilascio dei provvedimenti in materia di violazioni edilizie, possono essere rateizzate nel caso in cui l'importo ecceda gli €2.000,00 in 4 rate, di cui la prima da versare al momento della richiesta di rateizzazione, e le altre tre da corrispondersi dopo otto mesi l'una dall'altra, maggiorando le tre rate residue degli interessi legali.

2. La predetta rateizzazione potrà essere concessa su richiesta dell'interessato, previa presentazione di idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione, che garantisca il **doppio delle rate residue**, al fine di tenere conto degli interessi legali maturati.

3. Il debito residuo potrà essere estinto in ogni momento mediante un unico pagamento delle residue rate senza gli interessi.

4. Nel caso in cui decorre inutilmente il termine stabilito, anche per una sola rata, l'obbligato è tenuto al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione mentre, in caso di reiterata inadempienza, si procederà all'escussione della garanzia fideiussoria per l'importo delle rate insolite gravate degli interessi legali maturati.

5. Il pagamento della prima rata con deposito della polizza fideiussoria comporta l'ammissibilità di procedere alla emissione dei provvedimenti in sanatoria, di cui agli

art. 34, 36 e 37 del Testo Unico in materia edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii. -