

COMUNE DI CHIARAVALLE

PROVINCIA DI ANCONA

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO



**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IRROGAZIONE
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE
IN MATERIA EDILIZIA**

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N. 47 DEL 26/09/2019.

INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento	2
Art. 2 - Ambito di applicazione	2
Art. 3 - Determinazione delle sanzioni per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prevista dall'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001	2
Art. 4 - Determinazione delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, previste dall'art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001	2
Art. 5 - Determinazione delle sanzioni per opere in assenza o in difformità dalla SCIA, previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001	3
Art. 6 - Costi per le stime effettuate dall'Agenzia del Territorio	5
Art. 7 - Sanzioni e tipologie di abuso non individuate	5
Art. 8 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento	6
Art. 9 - Destinazione dei proventi.....	6

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Oggetto del presente regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, previste nelle fattispecie di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalle seguenti disposizioni normative:

- art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001 (mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità)
- art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001 (inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive)
- art. 37 del D.P.R. 380/2001 (opere in assenza/difformità dalla SCIA)

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prevista dall'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni calcolati per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), in rapporto ai giorni di ritardo di presentazione della stessa rispetto alla scadenza del termine previsto dall'art. 24, comma 2 del D.P.R. 380/2001.

GIORNI DI RITARDO	IMPORTO
Fino a 30	77,00 euro
Da 31 a 60	154,00 euro
Da 61 a 120	232,00 euro
Oltre 120	464,00 euro

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al presente articolo, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella S.C.A., salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere.

Art. 4 - Determinazione delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, previste dall'art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, stabiliti in relazione alle diverse tipologie di intervento.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO	IMPORTO
Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume	2.000,00 euro
Interventi che hanno comportato aumento di superficie	150,00 euro/mq (*)

Interventi che hanno comportato aumento di volume	100,00 euro/mc (1)
Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie	150,00 euro/mq o 100,00 euro/mc (2)
Interventi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 27, comma 2 del D.P.R. 380/2001, ivi comprese le aree soggetto a rischio idrogeologico elevato o molto elevato	20.000,00 euro

(1) Si applica la sanzione minima di 2.000,00 euro e massima di 20.000,00 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie.

(2) Si assume il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri indicati, con l'applicazione della sanzione minima di 2.000,00 euro e massima di 20.000,00 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie.

Art. 5 – Determinazione delle sanzioni per opere in assenza o in difformità dalla SCIA, previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001

A) DEFINIZIONI

1. SUPERFICIE CONVENZIONALE

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

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

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

1.3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

1.4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 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.

2. COEFFICIENTE DI RETTIFICA

2.1 Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", con riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibili al momento della determinazione della sanzione, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

2.2. 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.

2.3 I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- alla nuova edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
- alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- alla ristrutturazione edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- alla ristrutturazione edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- al restauro e risanamento conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- alla manutenzione straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

3. VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

3.1. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto tra il Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” e il coefficiente di rettifica (CR) come in precedenza definito.

4. AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

4.1. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

4.2. Il valore venale di un immobile, o più propriamente il valore venale in comune commercio, è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.

4.2 L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto tra il valore unitario di riferimento (VUR) e la superficie convenzionale (SC), così come in precedenza definita.

B) Art. 37, comma 2

Trattasi di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti.

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni, determinati in relazione alla valutazione relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo.

AUMENTO VALORE VENALE	IMPORTO
Da 0,00 euro a 5.000,00 euro	516,00 euro
Tra 5.000,00 e 60.000,00	Metodo proporzionale ⁽³⁾
Oltre 60.000,00 euro	10.329,00 euro

⁽³⁾ Si applica la seguente formula:

$$S = 516 + 9.813/55.000 \times (AVV - 5.000)$$

Dove:

S = sanzione da applicare

AVV = aumento del valore venale

C) Art. 37, comma 4

Trattasi di sanatoria di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni, determinati in relazione alla valutazione relativa all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, valutato dall'Agenzia del Territorio.

AUMENTO VALORE	IMPORTO
Da 0,00 euro a 5.000,00 euro	516,00 euro
Tra 5.000,00 e 60.000,00	Metodo proporzionale ⁽⁴⁾
Oltre 60.000,00 euro	5.164,00 euro

⁽⁴⁾ Si applica la seguente formula:

$$S = 516 + 4.648/55.000 \times (V - 5.000)$$

Dove:

S = sanzione da applicare

V = aumento del valore (valutato dall'Agenzia del Territorio)

Qualora l'aumento del valore dell'immobile, con una valutazione da parte del responsabile del procedimento, sia inferiore ai 4.000,00 €, non è necessaria la valutazione dell'Agenzia delle Entrate e si applica la sanzione minima.

Art. 6 – Costi per le stime effettuate dall'Agenzia del Territorio

Ove il D.P.R. 380/01 o il presente regolamento prevedano valutazioni tecnico-estimative a carico dell'Agenzia del Territorio, i costi sostenuti per il rimborso, da parte del Comune, delle spese dovute all'Agenzia stessa, sono posti a carico del soggetto richiedente, a titolo di rimborso spese.

Gli stessi devono essere versati al Comune prima della sottoscrizione, tra il Comune e l'Agenzia del Territorio, della convezione avente ad oggetto la valutazione delle opere oggetto della stessa.

Art. 7 – Sanzioni e tipologie di abuso non individuate

Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di sanzione/oblazione

saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del V Settore, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi; altrimenti, previa valutazione tecnica, saranno determinate a discrezione del Responsabile.

Art. 8 – Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del V Settore – Area Gestione del Territorio – e successivamente notificato all'interessato. In caso di mancato pagamento si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 9 – Destinazione dei proventi

Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente regolamento, relative all'art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001, è previsto un vincolo di destinazione, pertanto verranno introitati in apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita, da utilizzare per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione e attrezzatura di aree da destinare a verde pubblico, ai sensi dell'art. 31, comma 4ter del D.P.R. 380/2001.