



COMUNE DI CASTELLANA GROTTA
Città Metropolitana di Bari

REGOLAMENTO

**CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME
DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE
PREVISTE DALL' ART. 37 COMMA 4 DEL D.P.R. 380/2001
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' art. 37 *“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”* (di cui al Titolo IV *“Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni”* - Capo II *“Sanzioni”* - del D.P.R. 380/2001 *“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 e segnalazione certificata di inizio attività, non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 e 10 del citato D.P.R. 380/2001, nonché alle varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Articolo 3 - AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità per il costo medio, così come valutato dall'agenzia del territorio secondo la categoria catastale dell'immobile, con i criteri di valutazione riportato agli artt. seguenti.

Articolo 4 – CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Nel caso di un intervento abusivo realizzato in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, l'aumento di valore dell'immobile, viene valutato in base a parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere, come segue:

a. per ottenere il valore di mercato dell'immobile si stabilisce di fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre 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:

https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php;

- b. per la categoria catastale si stabilisce di fare riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti, anche se essi non comportavano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari, per cui, in caso di incremento della loro redditività, deve essere fatto produrre, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/2004.

Criteri di valutazione riferiti all'art 37

Articolo 5 – SUPERFICIE CONVENZIONALE

1. La superficie convenzionale (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 Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

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

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

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).

4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
- a. 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 - b. 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
 - c. 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Articolo 6 – COEFFICIENTE DI RETTIFICA

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale indicata al precedente articolo 5 è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” di cui al precedente articolo 4, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

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.

3. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- a. alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- b. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici , con la medesima volumetria anche con sagoma coperta diversa, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- c. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- d. al cambio di destinazione d'uso (non urbanisticamente rilevante, non incidente sul carico urbanistico quindi tra categorie omogenee) di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 80%;
- e. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi (ampliamenti dell'unità immobiliare), ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'85%;
- f. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;

g. alla Manutenzione Straordinaria pesante si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%.

Articolo 7 - VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” di cui al precedente articolo 4 per il coefficiente di rettifica (CR) di cui al precedente articolo 6.

Articolo 8 – CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) di cui al precedente articolo 7 per la superficie convenzionale (SC) di cui al precedente articolo 5.

Articolo 9 – CALCOLO DELLA SANZIONE PREVISTA DAL COMMA 4 ART.37 DEL D.P.R. 380/01

L' art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 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, non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile secondo le valutazioni di cui agli artt. 3 e seguenti.

1. Pertanto, la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale come sopra determinato, per gli abusi con AVV compreso tra €. 7.000,00 e 70.000,00, con la seguente formula:

$$\frac{(AVV - 7.000,00) \times (5.164,00 - 516,00)}{(70.000,00 - 7.000,00)} + 516,00$$

2. La sanzione pecuniaria minima è stabilita in €. 516,00 con AVV minore o uguale a €. 7.000,00;

3. La sanzione pecuniaria massima è stabilita in €. 5.164,00 con AVV maggiore o uguale a €. 70.000,00.

L'aumento venale dell'immobile (AVV), viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con le modalità di cui al precedente articolo 8. In caso di non accettazione dell'importo della sanzione pecuniaria determinata come stabilito al punto precedente, si procederà, così come definito dall'art. 37 comma 4 del DPR n.380/2001, ad incaricare l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio) per la stima dell'aumento di valore dell'immobile e le relative spese verranno poste a carico del destinatario della sanzione.

Il calcolo per la determinazione della sanzione di cui all'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/01 scaturito dal presente regolamento deve essere trasmesso all'Ufficio Tecnico Comunale sottoscritto dal richiedente e dal Tecnico incaricato sotto forma di accettazione della somma stabilita.

Articolo 10 - 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, qualora non chiaramente determinabili, con provvedimento del Responsabile del Settore, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi, o qualora non sia possibile, a discrezione del Responsabile con provvedimento debitamente motivato nel rispetto della legge.

Articolo 11 – EFFICACIA

L'entrata in vigore del presente regolamento è disposta, ai sensi dell'art. 10 delle "Disposizioni sulla Legge in generale o disposizioni preliminari al codice civile (preleggi)", a seguito del decimoquinto giorno successivo a quello della pubblicazione sull'Albo Pretorio.