COMUNE DI NORCIA

(Provincia di Perugia)

Area Edilizia Privata, Urbanistica,
Pianificazione Territoriale e Ricostruzione Privata

CRITERI PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 E 37 DEL D.P.R. 380/2001 PER INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ART. 39/TER DEL DECRETO LEGGE 109/2018 E SUCCESSIVA LEGGE DI CONVERSIONE 16 NOVEMBRE 2018 N° 130

Sommario

RELAZIONE 3

SCOPO DEI CRITERI 4

SANZIONI AMMINISTRATIVE ART. 36 E 37 DEL D.P.R. 380/2001 4

DEFINIZIONI 5

1 - SUPERFICIE CONVENZIONALE 5

2 - COEFFICIENTE DI RETTIFICA 6

3 - VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO 6

4 - AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE 6

5 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 4 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 E SMI 7

6 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001 E SMI 7

7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO 7

RELAZIONE

Con decreto-legge n° 109 del 28/09/2018, convertito con modificazioni con la Legge n° 130 del 16/11/2018 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 settembre 2018, n° 109, recante disposizioni urgenti per la Città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e del 2017, il lavoro e le altre emergenze"*, sono state apportate modifiche all'art. 1-sexies del decreto-legge 29 Maggio 2018, n° 55, convertito con modificazioni dalla legge 24 Luglio 2018 n° 89 recante ulteriori misure urgenti a favore delle popolazioni dei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, interessate dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 Agosto 2016.

Le suddette modifiche hanno comportato la sostituzione integrale del comma 1 dell'art.1-sexies del DL 55/2018 e l'inserimento nell'art. 39/ter del comma 1, del quale si riporta il testo:

«1. In caso di interventi edilizi sugli edifici privati nei comuni di cui agli allegati 1, 2 e 2-bis al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, realizzati prima degli eventi sismici del 24 agosto 2016 in assenza di titoli edilizi nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, o in difformità da essi, e nelle ipotesi di cui al comma 1-bis del presente articolo, il proprietario dell'immobile, pur se diverso dal responsabile dell'abuso, può presentare, anche contestualmente alla domanda di contributo, richiesta di permesso o segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, in deroga alle previsioni degli articoli 36, comma 1, 37, comma 4, e 93 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, avendo riguardo a quanto rappresentato nel progetto di riparazione o ricostruzione dell'immobile danneggiato e alla disciplina vigente al momento della presentazione del progetto. È fatto salvo, in ogni caso, il pagamento della sanzione di cui ai predetti articoli 36 e 37, comma 4, il cui importo non può essere superiore a 5.164 euro e inferiore a 516 euro, in misura determinata dal responsabile del procedimento comunale in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato per differenza tra il valore dello stato realizzato e quello precedente all'abuso, calcolato in base alla procedura prevista dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. L'inizio dei lavori è comunque subordinato al rilascio dell'autorizzazione statica o sismica, ove richiesta»;

Per tali ragioni la Giunta comunale con deliberazione n°000 del00/00/0000 ha approvato i criteri applicativi delle sanzioni amministrative ai sensi dell'articolo 36 e 37 comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 per gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità della comunicazione di inizio lavori asseverata, della segnalazione certificata di inizio attività e del permesso di costruire.

L'entrata in vigore della legge 26 aprile 2012, n. 44 ha mutato il quadro normativo in materia di valutazione immobiliare e tecnico estimativa, il quale ha reso sostanzialmente inapplicabile l' accordo con l'Agenzia del territorio, prospettando altresì un nuovo procedimento più oneroso per il soggetto richiedente la sanatoria edilizia ai sensi dell'articolo 37 del Decreto del

Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gravoso per il procedimento amministrativo;

Detti criteri applicativi sono stati definiti, nell'ambito della competenza comunale sull'esercizio delle funzioni sanzionatorie, in base al seguente quadro normativo di riferimento:
- l'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", disciplina l'applicazione delle sanzioni nei casi di interventi eseguiti in assenza o difformità dalla denuncia di inizio attività;

Conseguentemente si è stabilito di demandare all'Ufficio Urbanistica comunale la completa valutazione dalla sanzione amministrativa per la sanatoria edilizia ai sensi dell'articolo 37, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, senza avvalersi pertanto della valutazione del valore dell'immobile interessato da parte dell'Agenzia del Territorio, al fine di garantire semplicità e celerità del procedimento amministrativo e non aggravare il soggetto interessato di ulteriori costi aggiuntivi;

Il presente testo costituisce un aggiornamento dei criteri applicativi in merito alla determinazione della sanzione ai sensi dell'articolo 36 e 37, comma 4 del DPR 380/2001, stabilendo che il calcolo della sanzione e dell'oblazione sia determinato dal Responsabile dell'Area.

SCOPO DEI CRITERI

I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni ed oblazioni amministrative di carattere edilizio previste all'articolo 36 e 37 comma 4. La presente disciplina è applicabile nell'esclusiva fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, segnalazione certificata di inizio attività e permessi di costruire riferiti alla specifica normativa di cui all'art.39-ter della Legge n° 130 del 16/11/2018, precisando che per altre fattispecie inerenti al sanzionamento di attività edilizia ordinaria si continuano ad applicare le disposizioni di cui alla L.R. 01/2015 e smi.

SANZIONI AMMINISTRATIVE ART. 36 E 37 DEL D.P.R. 380/2001

Ai sensi di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 37, 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 dal Responsabile dell'Area Edilizia ed Urbanistica.

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 articolata in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia e resa disponibile in rete dall' Agenzia del Territorio competente all'indirizzo http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2158; in particolare si stabilisce di prendere come riferimento il valore di mercato medio dell'anno 2016, primo semestre;

b) per gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 37 la sanzione è determinata come segue:

- in caso di interventi abusivi non quantificabili in termini di volume e di superficie, quali modifiche anche di aperture esterne, o che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore a € 2.500,00 si applica la sanzione minima, pari ad € 516,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato a un incremento di valore dell'immobile superiore a € 35.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad € 5.164,00 nel caso del comma 4;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra € 2.500,00 e € 35.000,00, si applica la sanzione proporzionale, determinata secondo i criteri che seguono nei paragrafi successivi.

c) per gli interventi di cui all'art. 36, l'oblazione è determinata come stabilito dall'articolo 36 del D.P.R. 380/2001.

DEFINIZIONI

1 - SUPERFICIE CONVENZIONALE

1.1. 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 a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:
a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi calcolata nel seguente modi:

- in base all'art. 17 del Regolamento Regionale 2/2015, ad esclusione dei commi dal 3 al 9;
- nel caso di aumento di volume non quantificato in termini di SUC va applicato l'articolo 139 del Regolamento Regionale 2/2015;

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.

La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo articolo 2, in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile, e previsti nel prospetto di calcolo allegato al presente documento.

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" di cui al precedente articolo, 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 del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" per 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.

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

5 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 4 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 E SMI

5.1 Il comma 4, dell'articolo 37, 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 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5.2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 4, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001, la sanzione pecuniaria deve essere calcolata, facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile calcolato, con la seguente formula:

$$(AVV – 2.500,00) \times (5.164,00 – 516,00) / (35.000,00 – 2.500,00) + 516,00.$$

6 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001 E SMI

6.1 L'oblazione da versare sarà determinata in conformità all'art.154 della L.R. 01/2015 in quanto la stessa risulta compatibile con la disciplina di cui all' art. 36 del DPR 380/2001 e smi.

7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

7.1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al presente provvedimento sarà irrogata con specifico atto amministrativo del Dirigente del Settore competente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificato all'interessato.

7.2. Al momento della presentazione della domanda dovrà essere pagata la somma minima di € 516,00 a titolo di sanzione, versata su bollettino c/c postale n. 11195062 intestato a Comune di Norcia – Causale: sanzione opere abusive– oppure tramite IBAN: IT 44 Y 06315 38580 000005055110 intestato a Comune di Norcia – Causale: sanzione opere abusive.

7.3. In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione e in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.