



Comune di Terrapetrona

Provincia di Macerata

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

AREA TECNICA

DETERMINAZIONE

DEL RESPONSABILE DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI

REGISTRO GENERALE N. 234 DEL 13-09-21

Oggetto: **Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 - SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 1-sexies D.L. 55/2018 e s.m.i. EDIFICIO SITO IN C.DA CASE SPARSE CACCAMO n°25 - Fg. 18 plla 725 - Sig.ra SERI Emanuela.**

L'anno duemilaventuno il giorno tredici del mese di settembre, nel proprio ufficio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visto il D.Lgvo 18 Agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 121 del 04/07/1997, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Legge 15 maggio 1997 n. 127 – Approvazione regolamento per l'organizzazione degli uffici e servizi comunali.", e successive modifiche;
- Visto che il Sindaco con proprio decreto ha nominato il sottoscritto responsabile degli uffici e servizi;
- Visto lo statuto comunale ed i vigenti regolamenti comunali di contabilità e sui contratti;

VISTO il decreto del Sindaco del Comune di Serrapetrona n. 4 del 28/06/2019 con il quale sono state attribuite al Tecnico Comunale le funzioni, a norma dell'art. 109, comma 2, del D. Lgsvo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, per i seguenti servizi:

- Servizio beni demaniali;
- Servizi sportivi;
- Servizio viabilità;
- Servizio trasporti;
- Servizio idrico;
- Servizio smaltimento rifiuti;
- Servizio ambiente e verde pubblico;
- Servizio necroscopico e cimiteriale;
- Sportello Unico per l'edilizia (DPR n. 380/2001);
- Ufficio per le espropriazioni (DPR 327/2001);
- Protezione Civile;
- Servizio prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro;

VISTA la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata assunta al prot. comunale al n. 4597 del 09/07/2019, presentata dalla Sig.ra SERI Emanuela, nata a Caldarola (MC) il 22/03/1966 e residente a Serrapetrona (MC) in c. da Case Sparse Caccamo n. 25, in qualità di comproprietaria dell'immobile sito a Serrapetrona, in c. da Case Sparse Caccamo n. 25, censito catastalmente al foglio n. 34 particella n. 725 subb. 3-4-5, *in applicazione dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*, in difformità rispetto alla pratica di Attività Edilizia Libera prot. 6582 del 20/11/2013, con cui venivano realizzate esclusivamente opere interne di manutenzione straordinaria al piano primo, *ovvero per realizzazione di opere interne con "mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori"*;

VISTO che le opere realizzate in difformità, oggetto della suddetta C.I.L.A. prot. 4597 del 09/07/2019, sono le seguenti:

- Piano primo sub. 5: *"i locali ad uso magazzino sono stati trasformati in abitazione, più precisamente in appartamento con accesso indipendente dal sub. 4, pertanto trattasi di cambio di destinazione d'uso, con opere interne per realizzare i nuovi ambienti come: ingresso, camere, bagni... e relativi divisori interni, intonaci, impianti idraulico e sanitario, pavimentazioni e sostituzione infissi..."*;

VISTA la successiva Richiesta di Archiviazione della stessa C.I.L.A. prot. 4597 del 09/07/2019, assunta con nota prot. 4272 del 05/07/2021, con la quale il Geom. Jimmy Stefoni, nato a Corridonia (MC) il 16/09/1979 residente a Gualdo (MC) in via Strada n°73, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Macerata al n° 1197, su incarico della proprietaria Sig.ra SERI Emanuela, ha motivato le ragioni della sua istanza, ovvero *"...tale richiesta viene inviata a Codesto Comune poiché la proprietà è soggetta a pratica di ricostruzione post-Sisma 2016 e quindi è necessario un iter differente..., ovvero si potrà fare capo e riferimento all'art. 1-sexies del D.L. 55/2018..."*;

VISTO che l'art. 1-sexies del D.L. 55/2018, al comma 1 dispone che *"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 priva degli eventi sismici del 24 agosto 2014... 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."

VISTA la pratica edilizia in sanatoria assunta al prot. MARCHE USR n. 96341 del 12/08/2021, presentata contestualmente alla *"Richiesta di contributo per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi ai sensi dell'Ordinanza n. 19 del 07/04/2017 e s.m.i. del Commissario Straordinario per la Ricostruzione"* dalla Sig.ra SERI Emanuela, nata a Caldarola (MC) il 22/03/1966 e residente a Serrapetrona (MC) in c. da Case Sparse n. 25, in qualità di comproprietaria dell'immobile sito a Serrapetrona, in c. da Case Sparse Caccamo n. 25, censito catastalmente al foglio n. 34 particella n. 725 subb. 3-4-5, per gli interventi realizzati prima degli eventi sismici del 24 agosto 2016, in difformità rispetto alla Concessione edilizia n. 35/1994, successiva Variante n. 43/1994 e all'ulteriore pratica di Attività Edilizia Libera prot. 6582 del 20/11/2013, con cui venivano realizzate esclusivamente opere interne di manutenzione straordinaria al piano primo, *ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 1-sexies del D.L. 55 del 29/05/2018 aggiornato alle modifiche del D.L. 109/2018, convertito con modificazione dalla Legge n. 130/2018;*

ACCERTATO che, a seguito della istruttoria della pratica, per quanto concerne il parere di competenza, si ricade nell'applicabilità del *D.L. n. 55 del 29-05-2018 e s.m.i.*, pertanto occorre procedere alla determinazione della sanzione da corrispondere, alla quale deve provvedere il Responsabile del Procedimento in base alla citata normativa;

VISTO che al *comma 1 dell'art.1-sexies del D.L. 55 del 29/05/2018 e s.m.i.* si stabilisce che *"E' 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."*

CONSIDERATO che per la determinazione del valore delle unità immobiliari, sia allo "stato realizzato" che a quello "precedente all'abuso", viene adottata la attuale disciplina in materia di trasferimenti immobiliari a titolo oneroso di fabbricati a destinazione abitativa, in base alla quale per calcolare il valore catastale occorre dapprima rivalutare la rendita catastale del 5%, e successivamente moltiplicarla per determinati coefficienti, diversi a seconda della categoria catastale cui appartiene l'immobile;

RILEVATO che il coefficiente moltiplicatore da applicare è pari a "110", in quanto trattasi di unità immobiliari ad uso abitativo – "prima casa";

VISTO il D.M. 701 del 19-04-1994 Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registi immobiliari;

VISTO il D.P.R. 1142 del 01/12/1949 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano";

VERIFICATO che porzione di edificio risulta censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio in data 01/03/2004 al prot. n. MC0023642 (sub. 3 - P.T. e sub. 4 - P.1.), mentre la restante porzione (sub. 5 - P.1.) risulta censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio in data 07/11/2013 al prot. MC0092708, e dalle visure catastali effettuate risultano i seguenti dati:

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	18	725	3	A/3	1	7	339,83 €
			4	A/3	1	4	194,19 €
			5	C/2	2	54 mq	41,83 €
						Totale	575,85 €

VERIFICATO che, tra gli interventi per i quali viene presentata la SCIA in sanatoria, quelli che incidono sulla rendita catastale sono i seguenti:

- Cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione dei locali al sub. 5, con esecuzione di opere interne;
- Chiusura di nicchia con muratura continua su porzione censita al sub. 4;
- Chiusura di finestra del soggiorno al piano primo sub. 4 e assenza di due nicchie su prospetto Ovest;
- Carenza di calcolo strutturale e deposito per le opere in zona sismica, relativi a due piccole coperture aggettanti individuabili come "pensiline" a copertura delle porte d'ingresso delle relative proprietà;
- Lievi difformità nelle altezze dell'edificio, rientranti nella tolleranza del 5% definito dal D.L. 55/2018;

CONSIDERATO che, a seguito delle valutazioni effettuate, relativamente allo **"stato realizzato"** **post-abuso edilizio**, la rendita catastale attribuita all'immobile risulta essere superiore, come riportato nella seguente schematizzazione:

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	18	725	3-4-5	A/3	1	14,5	703,98 €
						TOTALE	703,98 €

CONSIDERATO pertanto che il valore catastale relativo allo **"stato realizzato"** **post-abuso edilizio** viene così determinato:

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Rendita	Rendita rivalutata	Coefficiente moltiplicatore	Valore Catastale
1	18	725	3-4-5	703,98 €	739,18 €	110	81.309,80 €
Valore catastale allo stato realizzato							81.309,80 €

VERIFICATO che, dalle considerazioni e calcoli analitici svolti per la determinazione della rendita catastale dello **"stato precedente all'abuso"**, è emerso che c'è aumento di rendita catastale, come di seguito evidenziato:

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	18	725	3	A/3	1	11	534,05 €
			4				
2	18	725	5	C/2	2	54 mq	41,58 €

	TOTALE	575,63 €
--	---------------	-----------------

CONSIDERATO pertanto che il valore catastale relativo allo **“stato precedente all’abuso”** viene così determinato:

Rif. Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Rendita	Rendita rivalutata	Coefficiente moltiplicatore	Valore Catastale
1-2	18	725	3-4-5	575,63 €	604,41 €	110	66.485,10 €
Valore catastale allo stato realizzato							66.485,10 €

CONSTATATO che la differenza tra il valore catastale dello **“stato realizzato”** e quello **“precedente all’abuso”** è pari a **14.824,70 €**;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n.57 del 10-05-2018 con la quale vengono approvati i *“Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dall’art.37 del DPR 380/2001 in materia di abusi edilizi”*, e nello specifico le modalità di calcolo di cui all’art.12 per gli abusi edilizi riconducibili al comma 4 dell’art.37 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

DATO ATTO che in base al conteggio scaturito dal foglio di calcolo allegato alla Deliberazione di Giunta Comunale n.57 del 10-05-2018, la sanzione da applicare da parte di questo ufficio è pari a **2.278,62 €**;

VISTO che con la precedente Comunicazione Inizio Lavori Asseverata assunta al prot. comunale al n. 4597 del 09/07/2019, presentata dalla stessa Sig.ra SERI Emanuela, nata a Caldarola (MC) il 22/03/1966 e residente a Serrapetrona (MC) in c. da Case Sparse Caccamo n. 25 in qualità di comproprietaria dell’immobile sito a Serrapetrona, in c. da Case Sparse Caccamo n. 25, censito catastalmente al foglio n. 34 particella n. 725 subb. 3-4-5, si è già provveduto a disporre con bonifico SEPA del 02/05/2019, codice riferimento (TRN) 1904291481723197480320069180IT, l’importo relativo alla sanzione pecuniaria di 1.000,00 €, *ai sensi di quanto disposto dall’art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001*;

CONSTATATO pertanto che, ai fini compensativi, l’effettivo importo della sanzione pecuniaria da corrispondere ammonta quindi a **1.278,62 €**, così come di seguito sintetizzato:

SANZIONE PECUNIARIA DA CALCOLO (SCIA art. 1-sexies D.L. 55/2018)	SANZIONE PECUNIARIA VERSATA (CILA prot. 4597 del 09/07/2019)	SANZIONE PECUNIARIA DA VERSARE
2.278,62 €	1.000,00 €	1.278,62 €

VISTO che le opere realizzate in difformità, oggetto della suddetta C.I.L.A. prot. 4597 del 09/07/2019, si identificano come intervento di manutenzione straordinaria *ai sensi dell’art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001* e nello specifico come mutamento di destinazione d’uso non urbanisticamente rilevante, con esecuzione di opere interne e incremento del carico urbanistico;

VISTO che per l’intervento di cui alla C.I.L.A. prot. 4597 del 09/07/2019 dovevano essere corrisposti gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il costo di costruzione, così come sancito *dall’art. 16 del D.P.R. 380/2001*;

VISTO che dal foglio di calcolo assunto al prot. comunale al n. 2116 in data 04/04/2019, l'importo complessivo relativo al costo di costruzione ammonta a 1.687,21 €, così come di seguito sintetizzato:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	263,13 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	175,16 €
COSTO DI COSTRUZIONE	1.248,93 €
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	1.687,21 €

VISTO che l'importo complessivo di cui sopra è stato interamente corrisposto con bonifico SEPA del 02/05/2019, codice riferimento (TRN) 1904291481723938480320069180IT e la relativa ricevuta è stata già presentata in allegato alla C.I.L.A. prot. 4597 del 09/07/2019;

VISTO che, per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, assunta al prot. MARCHE USR n. 96341 del 12/08/2021, identificandosi come Segnalazione Certificata di Inizio Attività, deve essere corrisposta la somma relativa ai diritti di segreteria di 122,00 € (61,00 € per ciascuna delle due unità immobiliari in progetto), così come indicato nelle tabelle approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 04/03/2021;

DETERMINA

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **Di applicare** alla Sig.ra SERI Emanuela, per le violazioni in premessa, la sanzione pecuniaria di 2.278,62€, dando atto che, applicando il principio compensativo citato in premessa, il **saldo della sanzione pecuniaria da versare a pari a 1.278,62€;**
- 3) Di stabilire che l'importo dovrà essere corrisposto con la seguente modalità:
 - Bonifico bancario IBAN **IT 81 L 05387 68820 000042007978** intestato al Comune di Serrapetrona, presso BPER Banca Spa Fil. di Caldarola, con causale "Saldo sanzione SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 1-sexies D.L. 55/2018";
- 4) Di stabilire che l'importo relativo ai diritti di segreteria di **€ 122,00** (€ 61,00 per ciascuna delle due unità immobiliare in progetto), dovrà essere corrisposto con ulteriore Bonifico bancario IBAN **IT 81 L 05387 68820 000042007978** intestato al Comune di Serrapetrona, presso BPER Banca Spa Fil. di Caldarola, con causale "Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 1-sexies D.L. 55/2018";
- 5) Di dare atto che nulla è dovuto per il Contributo di costruzione in quanto, come specificato in premessa, è stato già versato;
- 6) **Di stabilire il termine di 30 giorni per l'effettuazione del pagamento**, decorrente dalla notifica del presente atto, con l'avvertimento che, in difetto, a *norma dell'art. 43* del più volte citato *T.U. n. 380/2001*, sarà dato corso alla riscossione coattiva con le procedure previste dalle norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dei comuni;
- 7) Di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso entro 60 giorni dalla data del suo ricevimento, al Tribunale Amministrativo Regionale - T.A.R. - di Ancona, per incompetenza, per eccesso di potere o per violazione di legge, ai sensi dell'art. 21 della legge 6 dicembre 1971, n. 1034, o in alternativa, entro 120 giorni sempre dalla data del suo ricevimento, al Presidente della Repubblica ai sensi dell'art. 9 del d.P.R. 24 dicembre 1971, n. 1199;

- 8)** Di rendere noto che responsabile del procedimento è il Geom. Paolo Mariantoni, a norma dell'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- 9)** Di allegare alla presente copia dei versamenti già corrisposti;
- 10)** Di trasmettere copia della presente determinazione al Responsabile del Servizio Finanziario.

Letto e sottoscritto a norma di legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to MARIANTONI PAOLO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della sujestesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per
15 giorni consecutivi dal 17-09-2021 al 02-10-2021

Li 17-09-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to APPIGNANESI GIULIANA

Copia conforme all'originale.

Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MARIANTONI PAOLO
