



COMUNE DI BARONISSI
Provincia di Salerno

COPIA

DELIBERAZIONE N. 36
in data: 28.04.2015
Trasmessa all' ALBO PRETORIO
L. 28/04/2015 prot. n. 41046

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO:

DETERMINAZIONE CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004. APPROVAZIONE REGOLAMENTO. REVOCA DELIBERA DI C.C. N. 36/1999.

L'anno duemilaquindici il giorno ventotto del mese di aprile alle ore 19,30, nella sala delle adunanze consiliari a seguito di invito diramato dal Presidente in data 22-04-2015 n. 9716, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta di prima convocazione-
Presiede l'adunanza dott. Vincenzo MELCHIORRE -Presidente - con la partecipazione del Segretario Comunale D.SSA Maria BRINDISI.

In continuazione di seduta:

| | | | |
|--------------------------|----------|---------------------------|----------|
| 1 - VALIANTE GIANFRANCO | Presente | 12 - MOSCATIELLO GIOVANNI | Presente |
| 2 - MELCHIORRE VINCENZO | Presente | 13 - INGINO SABATINO | Presente |
| 3 - GIORDANO GIUSEPPE | Presente | 14 - DE SIO LORENZA | Presente |
| 4 - ROCCO ANTONIO | Presente | 15 - LANDI GIOVANNI | Presente |
| 5 - GENOVESE LUISA | Presente | 16 - FARINA ALFONSO | Presente |
| 6 - NEGRI COPPOLA AGNESE | Presente | 17 - ESPOSITO GENNARO | Presente |
| 7 - COSIMATO FRANCESCO | Presente | 18 - | |
| 8 - DE CARO MARIA | Presente | 19 - | |
| 9 - NOTAR! ANGELO | Presente | 20 - | |
| 10 - PICARONE MARCO | Presente | 21 - | |
| 11 - PASQUILE GIUSEPPE | Presente | | |

Totale presenti: 17

Totale assenti: 0

Riconosciuta la legalità dell'adunanza il Presidente invita i presenti a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

Relazione l'ass. Luca Galdi

Premesso:

- di aver verificato che non sussiste obbligo astensione per il sottoscritto nel caso di specie e dunque di non trovarsi in posizione di conflitto d'interesse ai sensi dell'art. 8 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione adottato con Delibera di Giunta Comunale N. 21 del 10.02.2014;

Premessi, altresì:

- che l'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 prevede che gli interventi di modificazione del territorio in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico comportano la demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica ed il ripristino dello stato dei luoghi;
 - che il medesimo art. 167, commi 4 e 5, prevede peraltro che sia consentita l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria, a seguito di apposito procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere da parte dell'autorità amministrativa competente, esclusivamente nei casi:
 - a) di interventi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) di impiego di materiali in difformità dell'autorizzazione paesaggistica;
 - c) di lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2011;
- che, come stabilito al comma 5 dell'art. 167, tale sanzione amministrativa pecuniaria deve venire quantificata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, somma da determinarsi mediante perizia di stima.

Considerato:

- che risulta necessario stabilire criteri oggettivi e metodologia operativa per poter procedere all'applicazione delle sanzioni pecuniarie relative ai suddetti casi;
- che nei citati articoli del Decreto Legislativo n. 42/04 e della Legge Regionale n. 16/08 non viene prevista una particolare modalità operativa di determinazione della sanzione pecuniaria di che trattasi e che pertanto rientra nella discrezionalità del Comune stabile la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità, prevedendo l'adozione di una metodologia proporzionale che consenta di determinare l'entità della sanzione in rapporto all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'esecuzione delle opere abusive;
- che tale metodologia e la necessaria articolazione delle fasce di riferimento sono state elaborate, anche in base all'analisi dell'entità delle sanzioni applicate per i periodi pregressi ed alle modalità applicative attualmente in uso in modo da consentire una graduazione delle sanzioni in rapporto all'entità delle determinazioni di stima elaborate dall'Agenzia del Territorio;

Considerato che in merito all'attività sanzionatoria in caso di opere realizzate in aree sottoposte a vincoli in materia di tutela delle bellezze naturali ed ambientali sono state in precedenza oggetto di deliberazione consiliare n. 36 del 15/04/1998, avente ad oggetto: "Art. 15 Legge 1497 del 26.6.39 – Determinazione aliquota i applicazione delle indennità risarcitorie per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo stabilite con il decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26.9.1997";

Ritenuto doveroso ed opportuno revocare la Delibera di C.C. n. 36 del 15/04/1998 in quanto non conforme alla disciplina normativa sopravvenuta (D. Lgs 42/2004) e contestualmente di stabilire criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in argomento;

Vista la bozza di regolamento che si propone per l'approvazione, allegata alla presente deliberazione, che disciplina i principi di applicazione del sistema sanzionatorio correlato all'art. 167, commi 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m. e i.;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto lo Statuto Comunale;

Vista la legge 24 novembre 1981, n. 689;

Acquisito il parere della Commissione Consiliare permanente "Statuto e Regolamenti" in data 23/03/2015;

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;

Tenuto conto della discussione di cui al processo verbale di seduta;

Visto l'esito della votazione: Presenti n. 17; Favorevoli n. 17

DELIBERA

1. Di approvare il Regolamento Comunale per i criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 e s.m. e i., allegato alla presente deliberazione per farne integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che le disposizioni regolamentari avranno effetto per le violazioni già contestate alla data della sua entrata in vigore e per quelle di cui non è stata emessa l'ordinanza di ingiunzione di pagamento, ai sensi della Legge 24 novembre 1981, n.689;
3. Di revocare con l'adozione del presente atto la atto che la deliberazione consiliare n. 36 del 15/04/1998, avente ad oggetto: "Art. 15 Legge 1497 del 26.6.39 - Determinazione aliquota i applicazione delle indennità risarcitorie per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo stabilite con il decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26.9.1997".
3. Di atto che la presente deliberazione non comporta l'aumento di spesa o diminuzione di entrata.

OGGETTO:
DETERMINAZIONE CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI
ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004. APPROVAZIONE REGOLAMENTO. REVOCA
DELIBERA DI C.C. N. 36/1999.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to dott. Arch. Landi Alfonso

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto il parere tecnico- amministrativo sulla proposta di delibera formulato dal responsabile di parte tecnica quale presupposto di regolarità amministrativa del provvedimento, per quanto riguarda gli aspetti contabili, si esprime parere favorevole

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
F.to //////////////

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 167 DEL D.LGS N. 42/2004 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE

Articolo 1 – OGGETTO

Lo scopo del presente Atto di disciplina è quello di fissare criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per opere realizzate in assenza o difformità della prescritta autorizzazione, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione.

Articolo 2 -AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

1. Art. 167 del D.Lgs. n. 42/04;
 2. Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 181, comma 1ter del D.Lgs. n. 42/2004, tra le tipologie di abusi indicati alla lettera a) del comma medesimo, possono essere inclusi, nella misura in cui non alterano lo stato dei luoghi né l'aspetto esteriore degli immobili, anche gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, aumento di superficie utile entro sagoma e nuova costruzione completamente interrata;
 3. Interventi edilizi eseguiti senza attestazione di conformità su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Comunale Provinciale e Regionale, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio.
- Ai sensi delle interpretazioni di legge, in attuazione della disciplina di cui ai punti precedenti non si applicano le sanzioni di cui agli artt. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/04 e art. 1 comma 37 lettera b) Legge 308/04 anche alle seguenti fattispecie:
- interventi che non comportano modifiche esterne, nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio, od al complesso immobiliare, quali chiostri, cortili, chiostrine e simili).
- In caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria irrogabile in concreto a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo.

Articolo 3 -SANZIONE PER VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE

Nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., il Responsabile dell'Ufficio applica la sanzione e rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso un provvedimento emesso previo parere della Commissione per il Paesaggio e della Soprintendenza che si esprimono sulla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo e sulla determinazione del danno ambientale.

Conseguentemente ai pareri espressi si procederà distinguendo le seguenti tre ipotesi ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni:

- 3.1) Si procederà alla demolizione qualora gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero le opere abusive siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo paesaggistico, in quanto hanno determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione. Si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo sia eventuali modalità di esecuzione secondo le

indicazioni che la Commissione per il Paesaggio riterrà opportuno stabilire sia l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dagli interventi realizzati.

3.2) Se le opere abusive sono ritenute incompatibili con il vincolo paesaggistico ma non sono ripristinabili in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo, verrà irrogata una sanzione pecuniaria. Essa sarà pari al danno ambientale arrecato (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente sul maggior profitto conseguito, stante il suddetto giudizio di incompatibilità paesaggistica) e verrà determinata dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona in cui l'abuso è stato realizzato, oltre che a prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali.

3.3) Alla determinazione della sanzione, che sarà equivalente al solo profitto conseguito, per le opere valutate compatibili con la tutela del vincolo e per le quali nei pareri emessi si evinca che le stesse non hanno determinato alcun danno ambientale.

Per il caso 3.3) sarà possibile il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica previo pagamento delle sanzioni.

Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato, la sanzione minima non potrà mai essere inferiore ad euro 516,00 in conformità a quanto previsto all'art. 4 del Decreto 26/09/1997, poiché il maggior profitto è dato anche dal risparmio dei tempi burocratici.

Nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico dalla Commissione per il Paesaggio, la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito poiché il giudizio di compatibilità ambientale comporta una valutazione positiva di inserimento e sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale che risulta essere nullo.

Pertanto, in relazione all'ipotesi di cui al suddetto punto 3.3), i parametri per il calcolo del maggior profitto ai quali far riferimento per redigere la perizia di stima di cui all'art. 167, 1° comma del D.Lgs. n. 42/2004 sono i seguenti:

- a) zona di ubicazione,
- b) superficie di riferimento,
- c) valore venale medio,
- d) costo unitario medio, in base alla destinazione d'uso dell'immobile,
- e) vetustà dell'opera abusiva.

Altresì si considera che, nell'ipotesi di particolari tipologie di interventi abusivi, sia impossibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultima non potrà essere comunque inferiore ad euro 516,00 per le opere realizzate prima dell'entrata in vigore della L. 308/2004 (e cioè, entro l'11.1.2005) e ad euro 1000,00 per quelle effettuate dopo la vigenza della legge medesima.

In generale l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato e del maggior profitto conseguito è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore. La perizia verrà sottoposta al controllo del Responsabile dell'Ufficio, che ne validerà il contenuto e che determinerà le eventuali correzioni e varianti.

Articolo 4 -DETERMINAZIONE DEL DANNO ARRECATO

Nella generalità dei casi l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, sottoposta al controllo del Responsabile dell'Ufficio. In tale perizia "asseverata" saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno

ambientale subito nel caso in cui il trasgressore non proceda alla demolizione dell'opera abusiva.

Nei casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume, ed a condizione che l'intervento abusivamente eseguito non abbia determinato modifica della destinazione d'uso dell'immobile o delle singole unità immobiliari, né il numero e la consistenza delle stesse, l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato potrà essere determinata direttamente dal Responsabile dell'Ufficio, anche mediante applicazione degli importi stabiliti nei successivi articoli.

Articolo 5 -DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Opere che comportino aumento della superficie utile o del volume

Criteri generali:

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere (Valore attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (valore precedente), deducendo cioè il costo di costruzione come desunto dai parametri comunali utilizzati nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

L'importo delle sanzioni convenzionali è graduato in funzione del tipo di intervento edilizio che aumenta il valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere. La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile:

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore mercato (Minimo e Massimo) rilevabili attraverso la consultazione dei dati dall'Agenzia del Territorio e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Nel caso in cui non fossero disponibili le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per le destinazioni d'uso della zona interessata si agirà per analogia utilizzando quotazioni di zone simili

contermini, anche di altri Comuni.

Il profitto conseguito dall'esecuzione di opere abusive è determinato dalla differenza fra:

- Il valore di mercato dell'opera realizzata;

- I costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'opera realizzata dovrà essere prodotta apposita perizia asseverata predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore (mediante confronto con altri immobili di simile fattura, consistenza, e destinazione d'uso, sulla base dei dati dell'Osservatorio Immobiliare).

Il valore dell'opera è calcolato sulla base del valore di mercato medio vigente al momento della perizia.

Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, dovrà invece essere prodotto computo metrico estimativo redatto sulla base delle tabelle applicate usualmente per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui alla deliberazione di Giunta Comunale (e suoi successivi aggiornamenti) c, nel caso non sia parametrabile, sulla base dell'elenco prezzi della Camera del Commercio di Firenze, vigente al momento della stesura

Altre opere che non comportino aumento della superficie utile o del volume

Per le altre opere minori, corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto riportate, il profitto è valutato in misura convenzionale e più precisamente:

a) Opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 – comma 1 – lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e di mutamento della destinazione d'uso, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, che non comportino creazione ovvero aumento della superficie utile o del volume assentito;

- b) Opere di restauro e risanamento conservativo (art. 3 – comma 1 – lett. c del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio
- c) Opere di manutenzione straordinaria (art. 3 – comma 1 – lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio;
- d) Altre opere minori o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volume, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio;
- e) Per le istanze di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs 42/2004, per opere non riconducibili alle tipologie suddette ma comunque rientranti nei limiti disposti dall'art. 167 comma 4 lett. a,b,c del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Articolo 6 -SANZIONI PECUNIARIE

6.1 Calcolo indennità pecuniaria

Maggior profitto conseguito (MPC)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito è determinato attraverso una stima realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio in cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è parametrata in base alla vetustà dell'opera stessa e decurtata del costo di costruzione ed è espressa dalla seguente formula estimativa:

$$\text{MPC} = (\text{Vvm} - \text{Cum}) \times \text{Sc} \times \text{Va}$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti e sopraelevazioni; per gli altri interventi MPC è desunta in maniera convenzionale mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (MPC) sono i seguenti.

Vvm: Valore venale medio;

Cum: Costo unitario medio;

Sc: Superficie di riferimento **Va** Vetustà dell'opera abusiva

Valore venale medio (Vvm)

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari. Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio non è stato possibile prendere a riferimento valori medi per tutto il territorio comunale perchè non vi sono quotazioni per tutte le zone del territorio comunale, che si presenta molto disomogeneo.

Per ogni singolo caso si deve prendere a riferimento il valore medio tra quelli relativi alle zone su cui ricadono gli interventi o a zone analoghe, incrementato da parametri specifici relativi alle zone ed alle tipologie edilizie.

Edifici a destinazione residenziale

a. Ville con oltre 10 vani utili **Vvm x 1,50**

b. Unifamiliari e bifamiliari **Vvm x 1,00**

c. Fino a 10 unità immobiliari **Vvm x 0,90**

d. Oltre 10 unità immobiliari **Vvm x 0,80**

Edifici a destinazione commerciale **Vvm x 1,00**

Edifici a destinazione terziaria **Vvm x 1,00**

Edifici a destinazione produttiva **Vvm x 1,00**

Pertinenze

1. Autorimesse **Vvm x 0,60**

2. Posto auto coperto $V_{vm} = V_{vm} \text{ autorimesse} \times 0,4$
3. Posto auto scoperto $V_{vm} = V_{vm} \text{ autorimesse} \times 0,25$

Costo unitario medio di costruzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di costruzione del bene da detrarre al V_{vm} , al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto Conseguito) su cui calcolare l'indennità pecuniaria.

Tale valore è desunto dalle tabelle applicate usualmente per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____

Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali

1. Immobili residenziali _____/€ /mq
2. Immobili commerciali _____/€ /mq
3. Immobili produttivi _____/€ /mq
4. Immobili rurali in genere _____/€ /mq
5. Immobili direzionali _____/€ /mq
6. Immobili turistici/alberghieri _____/€ /mq

Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (S_c)

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario:

1. Vano utile 1.00;
2. 2 Vano accessorio (scale e ascensori) 0,90;
3. 3 Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie) 0,60;

Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (V_a)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% a partire dal sesto anno per i primi 5 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1) 100% per i primi 5 anni
- 2) 100% -1% per anno, per gli ulteriori 5 anni dopo i primi 5 (max 0,95)
- 3) 95% -0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

6.2 Valori convenzionali del maggior profitto conseguito (MPC) riferiti agli interventi diversi dalla nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento per singola unità immobiliare oggetto di intervento edilizio

6.2 a) Ristrutturazione Edilizia

MPC = _ 1.200,00

Restauro e risanamento conservativo

MPC = _ 900,00

Manutenzione straordinaria

MPC = _ 600,00

6.3 Valori convenzionali del maggior profitto conseguito (MPC) per ulteriori interventi

6.3 a) Manutenzione straordinaria di parti comuni

MPC = _ 600,00

Variante finale in corso d'opera non presentata prima della scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori per singola unità immobiliare

MPC = _ 516,00

Movimenti di terra (Scavi e riporti)

MPC = Fino a 15 mc _ 516,00

MPC = Oltre i 15 mc fino a 100 mc _ 516,00 + _ 100/mc oltre i 15 mc

MPC = Oltre i 100 mc _ **9.016,00** + _ **150,00/mc** oltre i 100 mc

6.4 Danno ambientale (Da)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto conseguito (MPC), come sopra definito, maggiorato del 20% **Da = MPCx1,20**

6.5 Maggiorazione della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria (Maggior Profitto o Danno Ambientale) di cui all'art. 1, comma 37 lett. b), della L. n. 308/2004

Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 1) della Legge 308/04

La sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04, determinata secondo i criteri stabiliti dall'art. 2, dovrà essere maggiorata di un terzo per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e opere di ristrutturazione edilizia e della metà per nuove costruzioni, sopraelevazioni e ampliamenti. Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso, la maggiorazione non potrà mai essere inferiore a un terzo, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

Maggiorazioni lettera b) punto 1 comma 37

1. Interventi di Nuova Costruzione, sopraelevazione e ampliamento:

Maggiorazione della metà

2. Interventi sull'esistente: Maggiorazione di un terzo

Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 2) della Legge 308/04

La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista tra un minimo di 3.000 e un massimo di 50.000 euro, dovrà essere determinata sulla base della tipologia delle opere realizzate, previo ottenimento dei pareri favorevoli alla compatibilità paesaggistica della Soprintendenza e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, con la seguente graduazione:

Maggiorazioni lettera b) punto 2 comma 37

- _ **3.000,00** - per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;
- _ **4.000,00** - per interventi di , restauro e risanamento conservativo
- _ **5.000,00** - per interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie utile o di volume;
- _ **300,00** al metro cubo di variazione di sagoma come definita dalle norme comunali per interventi comportanti incrementi di superficie utile o di volume, con il minimo di _ 6.000 ed il massimo di _ 50.000. Per interventi con incremento di superficie utile si farà riferimento al volume virtuale ottenuto dal prodotto della nuova superficie per l'altezza convenzionale di 5/3 metri.

Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso, la sanzione pecuniaria aggiuntiva non potrà mai essere inferiore ad _ 3.000, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume (quali demolizioni in genere, pertinenze, canne fumarie, impianti tecnologici in genere, recinzioni di ogni genere, gazebo, ecc.) nonché le trasformazioni morfologiche di limitato impatto ambientale il profitto conseguito mediante la trasgressione (che coincide con la sanzione prevista dall'art.167 del D. Lgs. 42/04 nel caso non si rilevi un danno ambientale o lo stesso sia inferiore al profitto conseguito) è determinato in via equitativa, da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 1.032,00, da calcolarsi da parte dell'Ufficio tenuto conto della consistenza dell'abuso.

Articolo 7 -MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA

Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, quantificata con ordinanza del Dirigente del Settore preposto, dovrà essere corrisposto entro 30 giorni dalla notifica della stessa. Ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

Articolo 8 -RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il relativo provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato, previa acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio e parere vincolante della Soprintendenza, in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria.

Articolo 9 -ALTRE OPERE

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

Articolo 10 -MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica di richiesta di pagamento, salve le rateazioni concesse. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a € 5.164,57 nella misura di sei rate trimestrali con applicazione degli interessi legali rapportati a mese.

Articolo 11 -NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

Tutti i valori riportati verranno aggiornati in relazione alla variazione degli indici Istat dei costi di costruzione. La misura delle sanzioni, anche convenzionali, sono stabilite in sede di prima applicazione dal presente atto e a decorrere dalla data di approvazione e all'inizio di ogni anno successivo i valori e i costi saranno rivalutati con determina Dirigenziale, sulla base dell'incremento percentuale ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo dell'anno solare precedente. Il titolo abilitativo in sanatoria è rilasciato a totale pagamento dell'oblazione e degli oneri, se dovuti, e della indennità anche in caso di rateazione. Nell'ipotesi che la quantificazione del danno ambientale mediante i criteri di cui agli articoli precedenti risulti inferiore all'importo convenzionale stabilito la sanzione applicabile dovrà essere pari all'importo convenzionale stesso per ogni unità immobiliare accatastata o accatastabile.

Articolo 12 -CASI NON RICONDUCIBILI ALLA CASISTICA DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

Nei casi che non siano in alcun modo riconducibili alla casistica prevista dalla presente normativa si procederà alla determinazione del maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito da redigersi a cura dell'Ufficio e da approvarsi con Determina Dirigenziale.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
f.to DOTT. Vincenzo MELCHIORRE

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to D.SSA Maria BRINDISI

.....
Pubblicata all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.SSA Maria BRINDISI

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Addì

.....
IL SEGRETARIO GENERALE
D.SSA Maria BRINDISI

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesesa deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune, per cui la stessa:

è stata dichiarata **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** ai sensi dell'art.134 , ultimo comma del D.Lgs.vo n. 267/00

è divenuta **ESECUTIVA** alla scadenza del decimo giorno di pubblicazione ai sensi del 3[^] comma dell art. 134 del D.Lgs.vo n. 267/2000.

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.SSA Maria BRINDISI

=====