

GOVERNO DEL TERRITORIO

REGISTRO GENERALE DELLE DETERMINAZIONI

DETERMINAZIONE N° 1195/2011 DEL 31/08/2011

OGGETTO: Criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie previste dal titolo VIII della L.R. n.01/05 a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. n.10/11 e dalla L.R. n.40/11.

IL DIRIGENTE
Stefano Modena

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ACCERTAMENTI/IMPEGNI

Creditore/Debitore	Importo	Codice gestionale	CUP/Ripartizione Analitica	Cap.

RIMESSO IN COPIA A

Segreteria Generale

Ufficio Edilizia Privata

Ufficio Vigilanza Edilizia - Segreteria

*UOS Segreteria tecnico-amministrativa - Funzioni
tecniche Erp*

Assessorato Urbanistica

Governo del Territorio



COMUNE
di
CAPANNORI

Governo del Territorio
Tel. 0583/4281
Fax 0583/428399
e-mail comunedicapannori@comune.capannori.lu.it

Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori (LU) - Italia

(www.comune.capannori.lu.it)

ORIGINALE

Determinazione n° 1195 /2011 del 31/08/2011

OGGETTO: Criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie previste dal titolo VIII della L.R. n.01/05 a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. n.10/11 e dalla L.R. n.40/11.

Governo del Territorio

IL DIRIGENTE

Premesso

Con determinazione del Dirigente di questo Servizio n.2067/2008 del 16.12.2008, venivano stabiliti i criteri per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VIII della L.R. n.01/05.

Che i suddetti criteri venivano determinati sulla base delle seguenti considerazioni:

- La Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1, al Titolo VIII "Sanzioni -Definizioni comuni", prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie a determinate fattispecie di abusi edilizi, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni che possono essere di tipo forfettario o riferite all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere.
- Con la previgente disciplina regionale le modalità di determinazione delle sanzioni riferite all'aumento del valore venale facevano riferimento alla L.392/78 (disciplina delle locazioni di immobili urbani) per quanto riguardava gli interventi residenziali, rimandando invece alle determinazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale per altri casi.
- In considerazione della necessità di stabilire parametri che permettano di determinare il valore venale degli immobili, di qualunque destinazione d'uso, secondo criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione si è ritenuto di adottare, come scelta più logica, una procedura di calcolo che faccia riferimento ai valori di mercato max e min. stabiliti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestiti dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n.300 (art.64 co. 3) e reperibili, anche con specifico riferimento al nostro comune, sul relativo sito Internet "www.agenziaterritorio.it".
- In particolare si è ritenuto di assumere come *valore venale attuale* (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare, il valore di mercato minimo fonte-OMI, rettificato di un coefficiente di vetustà (in analogia a quanto già prevedeva la L.392/78), e come *valore venale precedente* (ovvero il valore dell'immobile precedente ai lavori) un valore corrispondente al prodotto tra il *valore venale attuale* come sopra determinato e un coefficiente di rettifica opportunamente determinato in funzione della tipologia dell'intervento eseguito. Il valore di questo coefficiente decresce in funzione della maggiore rilevanza dell'intervento realizzato sul fabbricato, riducendone progressivamente il valore iniziale.

- I valori di mercato fonte-OMI, che sono espressi in euro al mq. di superficie netta, dovranno essere applicati ad una superficie convenzionale determinata sulla base di parametri, di seguito stabiliti, che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.
- L'aumento di valore venale così determinato costituirà criterio anche ai fini della determinazione delle sanzioni forfetarie.
- Per la determinazione dell'incremento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI quali ad esempio recinzioni, tettoie a sbalzo, lastricati, ecc. si ritiene di procedere mediante redazione di un computo metrico estimativo sulla base del bollettino ingegneri vigente alla data di accertamento dell'opera abusiva/difforme.
- Si precisa che l'utilizzazione dei valori dell'O.M.I. e delle procedure descritte nella presente determina dirigenziale per il calcolo dell'incremento del valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa del Servizio Governo del Territorio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

Considerato che con le leggi regionali n.10/11 e n.40/11 sono state introdotte modifiche alla L.R. n.01/05 riguardanti, tra l'altro, la tipologia delle opere e degli interventi soggetti a permesso di costruire e di quelli soggetti a SCIA, una nuova disciplina dell'attività di edilizia libera e una modifica/integrazione dei provvedimenti sanzionatori nei casi di abusivismo edilizio.

Ritenuto di confermare le motivazioni alla base della determinazione del Dirigente di questo Servizio n.2067/2008 del 16.12.2008, con la quale venivano stabiliti i criteri per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VIII della L.R. n.01/05 al fine di consentire - in attesa che tali modalità siano disciplinate dal regolamento edilizio comunale - una omogenea applicazione delle sanzioni pecuniarie alle opere/interventi edilizi abusivi.

Attesa la necessità di adeguare alle disposizioni della LR n.01/05 (come modificata dalle leggi regionali n.10/11 e n.40/11) i criteri precedentemente approvati con determinazione del Dirigente di questo Servizio Governo del Territorio n.2067/2008 del 16.12.2008.

Preso atto che ai sensi della LR 01/05 come modificata dalla L.R. n.10/11 e dalla L.R. n.40/11, le fattispecie di opere/interventi in cui la sanzione è commisurata al valore venale sono riferite ai seguenti articoli:

- Art. 134 c. 2** "*Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lett. d), eseguiti in assenza di SCIA o in totale difformità o con variazioni essenziali.*"
- Art. 135 c. 1** "*Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa, di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d), e) ed f) e comma 2, lettere a), b), c) ed e), qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio adottati o approvati e dei regolamenti edilizi.*"
- Art. 135 c. 5** "*Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa, di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d), e) ed f) e comma 2, lettere a), b), c) ed e), qualora tali interventi ed opere risultino difformi dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio, o dei regolamenti edilizi.*"
- Art. 135 bis, c. 2** "*Interventi di attività edilizia libera di cui all'art.80, ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizione degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio o dei regolamenti edilizi.*"
- Art. 138 c.1** "*Annullamento del permesso di costruire.*"
- Art. 139, c. 2 e c. 3** "*Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere e interventi di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e di cui all'art.79, comma 2, lettera d), eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.*"

Preso atto che ai sensi della LR 01/05 come modificata dalla L.R. n.10/11 e dalla L.R. n.40/11, le fattispecie di opere/interventi in cui la sanzione è forfettaria, sono riferite ai seguenti articoli:

- Art. 134 c. 3** "*Interventi di Ristrutturazione Edilizia di cui all'art.79, comma 2, lett. d), eseguiti in assenza di SCIA o in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e incidano sui beni oggetto di tutela;*
- Art. 135 c. 4** "*Opere di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c), eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, eseguite su immobili comunque vincolati da legge statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti;*"
- Art.140 c. 6** "*Attestazione di conformità in sanatoria per gli interventi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°*".

DETERMINA

che le sanzioni pecuniarie previste dal titolo VIII della L.R. n.01/05 come modificata dalla L.R. n.10/11 e dalla L.R. n.40/11, sono determinate applicando i seguenti criteri:

1. *L'aumento di valore venale* dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il *valore venale attuale* (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare) ed il *valore venale precedente* (ovvero il valore dell'immobile precedente ai lavori), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.
2. L'importo delle *sanzioni forfettarie* – art.134 c.3, art.135 c.4 e art.140 c.6 della LR 01/05 - è determinato in base a griglie che graduano l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive come da seguenti tabelle d), e), f) del punto 12.
3. La sanzione pecuniaria, punti 1 e 2, sarà in ogni caso in misura non inferiore a quella prevista dalla L.R.01/05.
4. Di adottare, al fine di determinare il valore venale degli immobili (*valore venale attuale e valore venale precedente*) i riferimenti di valore di mercato minimo fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestito dall'Agenzia del territorio, i cui dati con specifico riferimento al nostro comune/fascia-zona-microzona-tipologia-destinazione sono reperibili sul sito internet "www.agenziaterritorio.it".
5. Di assumere come *valore venale attuale* del fabbricato il valore di mercato minimo fonte-OMI rettificato, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, del coefficiente di vetustà di cui al successivo punto 12 tabella a).
6. Di assumere come *valore venale precedente* un valore corrispondente al prodotto tra il *valore venale attuale* e il coefficiente di rettifica, di cui al successivo punto 7, determinato in funzione della tipologia dell'intervento eseguito.
7. Di stabilire *coefficienti di rettifica* – come da successivo punto 12 Tabella b) - da applicare al valore di mercato minimo fonte-OMI per la determinazione del *valore venale precedente* dell'immobile. Il coefficiente è stabilito in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.
8. Di stabilire che la *superficie convenzionale* dell'unità immobiliare (o della porzione direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione) alla quale dovranno essere applicati i valori di mercato fonte-OMI, (espressi in euro al mq. di superficie netta,) è pari alla sua superficie netta rettificata in base ai parametri di cui al successivo punto 12 tabella c); parametri che tengono conto del tipo di superficie

(utile e/o accessoria), nonché dell'altezza dei locali. Qualora l'intervento non sia riconducibile ad un aumento della superficie utile esistente, ma è limitato all'aumento della volumetria esistente (es. sopraelevazione, ecc.), la superficie convenzionale sarà determinata, in analogia a quanto già previsto nel "Regolamento di applicazione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione", dividendo il volume per un'altezza virtuale di mt.3,00.

9. Di stabilire che l'aumento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI, quali recinzioni, tettoie a sbalzo, lastricati, ecc., sarà equivalente alle risultanze di un computo metrico estimativo delle stesse, redatto sulla base dei prezzi del Bollettino Ingegneri, ridotti del 10% (in analogia a quanto già previsto nel "Regolamento di applicazione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione"), in vigore alla data di accertamento dell'opera abusiva/difforme. L'importo ottenuto dovrà essere rettificato, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, applicando il coefficiente di vetustà di cui al successivo punto 12 tabella a).
10. Di stabilire che l'aumento di valore venale degli immobili che sono stati oggetto di interventi di cui all'art.79, c.2, lett.a) della LR 01/05, è determinato sulla base della effettiva tipologia dell'intervento edilizio realizzato, applicando conseguentemente il *coefficiente di rettifica* punto 7 e la tabella b) del punto 12.
11. Di precisare che l'utilizzazione dei valori dell'O.M.I. e delle procedure descritte nella presente determina dirigenziale per il calcolo dell'aumento del valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa del Servizio Governo del Territorio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile/manufatto oggetto di sanzione.

12. Tabelle:

Tabella a) – coefficiente di vetustà per la determinazione del *valore venale attuale e precedente*

Coefficienti di riduzione per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l'esecuzione delle opere abusive e il loro accertamento.		
A	Fino al quinto anno compreso	Nessuna riduzione
B	Dal sesto anno al ventesimo compreso	1%
C	Dal ventunesimo al cinquantesimo compreso	0,5 %
D	Oltre il cinquantesimo	Nessuna riduzione

Tabella b) – Coefficienti di rettifica per la determinazione del *valore venale precedente*

	Tipologie di intervento (LR01/05)	Coefficiente di rettifica
A	Attività edilizia libera: art.80, c.1, lett. a) e b), LR01/05	0,99
B	Manutenzione straordinaria art.80, c.2, lett.a), LR01/05	0,98
C	Manutenzione straordinaria art.79, c.2, lett.b), LR01/05	0,95
D	Restauro e risanamento conservativo art.79, c.2, lett.c), LR01/05, non comportante aumento di carico urbanistico	0,85
E	Restauro e risanamento conservativo art.79, c.2, lett.c), LR01/05, comportante aumento di carico urbanistico	0,65
F	Ristrutturazione edilizia art.79, c.2, lett.d), LR01/05, con interventi incidenti non oltre le strutture orizzontali dell'edificio e senza aumento di carico urbanistico	0,80
G	Ristrutturazione edilizia art.79, c.2, lett.d), LR01/05 con interventi incidenti non oltre le strutture orizzontali dell'edificio e con aumento di carico urbanistico	0,60
H	Ristrutturazione edilizia art.79, c.2, lett.d), LR01/05 (esclusa la demolizione e fedele ricostruzione), con interventi incidenti sulle strutture orizzontali e verticali dell'edificio e senza aumento di carico urbanistico	0,70
I	Ristrutturazione edilizia art.79, c.2, lett.d), LR01/05 (esclusa la demolizione e fedele ricostruzione), con interventi incidenti sulle strutture orizzontali e verticali dell'edificio e con aumento di carico urbanistico	0,50
L	Ristrutturazione edilizia art.79, c.2, lett.d), punto 2, LR01/05	0,60
M	Demolizione e fedele ricostruzione art.79 c.2 lett.d), punto1, della LR 01/05	0,30
N	Sostituzione edilizia art.78, c.1, lett.h),LR01/05 e demolizione/ricostruzione volumi secondari art.79, c.2, lett.e) LR01/05, attuate senza incremento volumetrico Ristrutturazione urbanistica art.78, c.1, lett.f), LR01/05	0,20
O	Nuova edificazione: art.78, c.1, lettere a) e b), LR 01/05; Addizioni volumetriche: art.78 c.1 lettere g) e h), LR 01/05; art.79, c.2, lettera d), punto 3; art.79, c.2, lettera e), della LR 01/05;	0,10

Tabella c) – Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare oggetto di abuso, o della porzione di questa, è data dalla somma dei seguenti elementi:	
A	Il 100% della superficie dell'unità immobiliare
B	Il 50% della superficie delle autorimesse singole
C	Il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili
D	Detrazione del 30% della superficie dei vani con altezza minima utile inferiore a mt.1,70

Tabella d) – Sanzioni pecuniarie forfettarie ai sensi art.134 c.3, LR 01/05

Art. 134 c.3 della LR 01/05		
Incremento valore		sanzione
Da	a	
≤ di €. 5.000,00		€. 1.033,00
€. 5.000,01	€. 10.000,00	€. 1.549,00
€. 10.000,01	€. 15.000,00	€. 2.065,00
€. 15.000,01	€. 20.000,00	€. 2.582,00
€. 20.000,01	€. 25.000,00	€. 3.098,00
€. 25.000,01	€. 30.000,00	€. 3.615,00
€. 30.000,01	€. 35.000,00	€. 4.131,00
€. 35.000,01	€. 40.000,00	€. 4.648,00
€. 40.000,01	€. 45.000,00	€. 5.164,00
€. 45.000,01	€. 50.000,00	€. 5.681,00
€. 50.000,01	€. 55.000,00	€. 6.197,00
€. 55.000,01	€. 60.000,00	€. 6.713,00
€. 60.000,01	€. 65.000,00	€. 7.230,00
€. 65.000,01	€. 70.000,00	€. 7.746,00
€. 70.000,01	€. 75.000,00	€. 8.263,00
€. 75.000,01	€. 80.000,00	€. 8.779,00
€. 80.000,01	€. 85.000,00	€. 9.296,00
€. 85.000,01	€. 90.000,00	€. 9.812,00
≥ di €. 90.000,01		€. 10.329,00

Tabella e) – Sanzioni pecuniarie forfettarie ai sensi art.135 c.4, LR 01/05

Art. 135 c.4 della LR 01/05		
Incremento valore		sanzione
Da	a	
≤ di €. 5.000,00		€. 1.033,00
€. 5.000,01	€. 10.000,00	€. 3.098,00
€. 10.000,01	€. 15.000,00	€. 4.131,00
€. 15.000,01	€. 20.000,00	€. 5.164,00
€. 20.000,01	€. 25.000,00	€. 6.197,00
€. 25.000,01	€. 30.000,00	€. 7.230,00
€. 30.000,01	€. 35.000,00	€. 8.263,00
€. 35.000,01	€. 40.000,00	€. 9.296,00
€. 40.000,01	€. 45.000,00	€. 10.329,00
€. 45.000,01	€. 50.000,00	€. 11.362,00
€. 50.000,01	€. 55.000,00	€. 12.394,00
€. 55.000,01	€. 60.000,00	€. 13.427,00
€. 60.000,01	€. 65.000,00	€. 14.460,00
€. 65.000,01	€. 70.000,00	€. 15.493,00
€. 70.000,01	€. 75.000,00	€. 16.526,00
€. 75.000,01	€. 80.000,00	€. 17.559,00
€. 80.000,01	€. 85.000,00	€. 18.592,00
€. 85.000,01	€. 90.000,00	€. 19.625,00
≥ di €. 90.000,01		€. 20.670,00

Tabella f) – Sanzioni pecuniarie forfettarie ai sensi art.140 c.6, LR 01/05

Art. 140 c.6 della LR 01/05		
Incremento valore		sanzione
Da	a	
≤ a €. 10.000,00		€. 516,00
€. 10.000,01	€. 15.000,00	€. 1.033,00
€. 15.000,01	€. 20.000,00	€. 1.549,00
€. 20.000,01	€. 25.000,00	€. 2.065,00
€. 25.000,01	€. 30.000,00	€. 2.582,00
€. 30.000,01	€. 35.000,00	€. 3.098,00
€. 35.000,01	€. 40.000,00	€. 3.615,00
€. 40.000,01	€. 45.000,00	€. 4.131,00
€. 45.000,01	€. 50.000,00	€. 4.648,00
≥ a €. 50.000,01		€. 5.164,00

Capannori, 31/08/2011

IL DIRIGENTE
Stefano Modena

Si attesta la conformità del presente atto al medesimo in formato digitale come generato dal sistema Sicr@Web.

Capannori, 31/08/2011

IL DIRIGENTE
Stefano Modena