COMUNE DI OSTRA
(Provincia di Ancona)

3° SETTORE "URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA"

CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO

DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI

Approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 29.5.2009

Articolo	*Descrizione*	*Pagina*
Articolo 1	SCOPO DEI CRITERI	3
Articolo 2	AMBITO DI APPLICAZIONE	3
Articolo 3	AUMENTO DI VALORE VENALE DELL’IMMOBILE	3
Articolo 4	MODALITÀ DI VALUTAZIONE	3
Articolo 5	SUPERFICIE CONVENZIONALE	4
Articolo 6	COEFFICIENTE DI RETTIFICA	5
Articolo 7	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO	6
Articolo 8	CALCOLO DELL’AUMENTO DEL VALORE VENALE	6
Articolo 9	CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 1	6
Articolo 10	CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2	6
Articolo 11	CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3	7
Articolo 12	CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 4	7
Articolo 13	CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 5	8
Allegato		9

Articolo 1 - SCOPO DEI CRITERI

1. I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dall’articolo 37 “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia 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

2. La presente disciplina è applicabile nell’esclusiva fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati a denuncia 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

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) ed il valore venale dell’immobile prima dell’esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell’abuso.

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.

Articolo 4 – MODALITÀ 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 dall'Agenzia del Territorio di Ancona.

2. Negli altri casi, 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 http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2158);
   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.

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;
   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.

5. La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo articolo 6, in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull’immobile, e previsti nel prospetto di calcolo allegato al presente documento.

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 (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente 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. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all’80%;
    e. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
    f. alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

Articolo 7 - VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

1. 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

1. 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 PER COMMA 1

1. Il comma 1 dell’articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 1 dell’articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente articolo 8 e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

Articolo 10 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2

1. Il comma 2 dell’articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (il Comune), salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 2 dell’articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente articolo 8 con la seguente formula:
    a. (AVV – 2.500,00) x (10.329,00 – 516,00) / (35.000,00 – 2.500,00) + 516,00.

Articolo 11 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3

1. Il comma 3 dell’articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 (Centro Storico del P.R.G. del Comune di Ostra), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro di cui al comma 2.

3. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3 dell’articolo 37 del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Ostra ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente articolo 8 e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

Articolo 12 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 4

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 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

3. 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 valutato dall'Agenzia del Territorio di Ancona con la seguente formula:
    a. (AVV – 2.500,00) x (5.164,00 – 516,00) / (35.000,00 – 2.500,00) + 516,00.

Articolo 13 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 5

1. Il comma 5 dell’articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro.

sanzioni_art37_TUE_criteri_approvati

PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE **SANZIONI** PREVISTE DALL'**ART. 37** DEL **DPR 380/01**

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:	
PROPRIETA':	
EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE **(data di accertamento):**	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Descrizione immobile	*Superficie reale*	*30% per vani con h. inferiore a ml. 1,70 (a detrarre)*	*Superficie reale da considerare*	*Coefficiente*	*Superficie convenzionale*
Unità inferiore a mq. 46	0,00	0,00	0,00	1,20	0,00
Unità tra mq. 46 e mq. 70	0,00	0,00	0,00	1,10	0,00
Unità oltre mq. 70	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Autorimesse singole	0,00			0,50	0,00
Autorimesse di uso comune	0,00			0,20	0,00
Pertinenza scoperta in godimento esclusivo **(°)**	0,00			0,15	0,00
Verde condominiale in quota millesimale	0,00			0,10	0,00

Totale superficie convenzionale mq. (1)	**0,00**

(°) inserire nel computo per una superficie non eccedente a quella dell'immobile principale a cui è riferito

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Fascia/zona	*Microzona*	*Categoria Catastale*	*Tipologia*	*Valore Mercato Medio*	*Coeff. di abbattimento*	**Valore Unitario di Riferimento €/mq. (2)**
(Rif. O.M.I.)	*(Rif. O.M.I.)*	*(N.C.E.U.)*	*(Rif. O.M.I.)*	*(Rif. O.M.I.)*	*(vedi tipologia intervento)*	
						0,00

CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

Superficie convenzionale mq. **(1)**	Valore Unitario di Riferimento €/mq. **(2)**	Aumento Valore Venale € **(1) x (2)**
0,00	**0,00**	**0,00**

CALCOLO DELLA SANZIONE € (commi 1 e 3 pari a 2 x AVV) (*)
0,00

(*) da un minimo di 516,00

CALCOLO DELLA SANZIONE € (comma 2 - regime forfetario) (**)
-238,85

(**) da un minimo di 516,00 ad un massimo di 10.329,00 euro

Osservazioni del Responsabile del procedimento:

PER SANZIONE COMMA 4 (con stima dell'aumento del valore venale effettuato dall'Agenzia del Territorio)	**Aumento Valore Venale €**	**CALCOLO DELLA SANZIONE € (comma 4 - regime forfetario) (***)**
	0,00	158,46

(***) da un minimo di 516,00 ad un massimo di 5.164,00 euro

ALLEGATO