



COMUNE DI PIETRAPERZIA

(Libero Consorzio Comunale di Enna)

ESTRATTO DELLA DELIBERA CONSILIARE N. 68 DEL 24.10.2018

MODIFICA DELIBERA GM N. 56 DEL 25/6/2018. "CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI

Con l'atto in questione, il Consiglio comunale ha deliberato:

- 1) **Di Approvare** le seguenti modifiche e aggiunte ai "Criteri e modalità di calcolo per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia di abusi edilizi previste stabilite mediante la determinazione del valore venale dell'immobile e del costo di produzione, nonché i criteri per stabilire la sanzione da applicare qualora la stessa sia stabilita con importo variabile tra minimo ed un massimo dal D.P.R. 380/2001, recepito dalla L.R. 16/2016", di cui alla delibera n. 56 del 08/08/2018, come appresso indicato:

1.1) Modifica all'art. 1, lett. f " Coefficienti di Rettifica per il calcolo del Valore Unitario di Riferimento Precedente:

Tipo di intervento (art. 3, comma 1, DPR 380/2001)	Coeff. di abbattimento
b) Manutenzione Straordinaria	0.90
c) Restauro e risanamento conservativo	0.80
d) Ristrutturazione Edilizia	0.30
e) Nuova costruzione	0.10
f) Cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare con o senza	0.70

- ~~— Nuova edificazione: — coeff. di abbattimento 0,10~~
- ~~— Ristrutturazione Edilizia — coeff. di abbattimento 0,30~~
- ~~— Cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare con o senza opere — coeff. di abbattimento 0,70~~
- ☐ ~~Restauro e risanamento conservativo — coeff. di abbattimento 0,90~~
- ☐ ~~Manutenzione Straordinaria — coeff. di abbattimento 0,95~~

E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Modifica all'art. 3 “Sanzioni e tipologie di abuso non individuate”

Per eventuali ~~interventi~~ **interventi** edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina di Regolamenti approvati e del Regolamento edilizio o stabiliti in misura fissa da norme di legge, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinati con provvedimento del Dirigente del competente Settore, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dai Regolamenti con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Dirigente del competente Settore.

La sanzione in ogni caso non potrà essere inferiore ad € 516,00.

1.3) Modifica art. 6 “Rateizzazione”

Ai sensi dell'art. 26 della legge 24/11/1981 n. 689, può essere concessa la rateizzazione del pagamento della sanzione pecuniaria oggetto del presente regolamento previa richiesta scritta e debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di sofferenza dell'interessato ad affrontare i pagamenti in un'unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento.

Non sono ammesse rateizzazioni per sanzioni di importo inferiore a euro 1.000,00.

Per Importi fino a euro 10 000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 6 rate da pagarsi in un anno.

Per importi superiori a euro 10.000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 6 rate da pagarsi in ~~due anni~~ **30 mesi**.

Gli importi che vengono rateizzati devono essere garantiti da fidejussione bancaria o assicurativa aumentata del 10% sull'importo da rateizzare per tenere conto dell'eventuale incremento dell'importo conteggiato in base agli interessi legali.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza stabilita, il Comune provvede alla escussione dell'intera garanzia fidejussoria.

All'ultima rata, anche ai fini dello svincolo della fidejussione, il Comune applicherà gli interessi legali maturati sull'intero importo per il quale è stata richiesta la rateizzazione, ~~a partire dal giorno in cui era dovuto l'importo sino al giorno dell'ultima rata dovuta~~ **sul periodo compreso tra la data di pagamento della prima rata, dal corrispondere entro 30 giorni dal provvedimento sanzionatorio, e la data del pagamento delle successive rate.**

Modifica art. 7:

a) intestazione tabella di calcolo in:

COMUNE PIETRAPERZIA

~~MODELLO R - IMMOBILI AD USO~~

PROSPETTI CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI
~~PREVISTI~~ **PREVISTE** DALL'ART. 34, CO. 1 dpr 380/2001(')

- b) Nel quadro B sostituire la parola “attuale” con “precedente”

Modifica tabella art. 8, lett B) e D) “CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA IN BASE AL COSTO DI PRODUZIONE (D.P.R. n° 380/01) PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE ABITATIVO”

B) Costo base (artt. 14 e 22 L. 392/78)

per le opere abusivamente realizzate ai sensi dell' art. 34 D.P.R. n° 380/01 € 748.86 **695,15** (~~£. 1.450.000~~
1.346.000)

D) Costo unitario di produzione

Costo base anno 1997 (£ ~~1.450.000~~ **1.346.000**)

€/mq ~~748,86~~

695,15

3) Riapprovare i “Criteri e modalità di calcolo per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia di abusi edilizi” con le modifiche di cui ai precedenti punti:

Art. 1

Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

Criteri generali: L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla 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). L'importo delle sanzioni forfetarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere². 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 rilevabili attraverso la consultazione del sito internet:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/> e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.L (Osservatorio Mercato Immobiliare).

1. **Categoria Catastale:** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

2. **Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri indicati nei prospetti di calcolo allegati, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

In caso di abuso non valutabile in termini di superficie ma di volume, atteso che la legge n. 392/1978 fissa il costo di produzione riferito ad immobili per un'altezza di m. 3,00, la superficie convenzionale dell'unità immobiliare verrà calcolata attraverso la formula $Sc = \square Si \cdot hi/3$. dove:

Si = superficie interessata dal volume;

hi = altezza del volume abusivo

3. **Valore di Mercato Medio:** è pari alla media tra il Valore di Mercato minimo e il Valore di Mercato massimo desunti dalla banca dati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) in quanto per la stima si considera una qualità edilizia media per ogni tipo di immobile;

4. **Coefficiente di rettifica del valore originario:** è il coefficiente da applicare al Valore di Mercato Medio in funzione della tipologia di intervento eseguito e decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale precedente all'intervento.

5. **Determinazione del valore venale:** La determinazione del valore venale attuale, dopo l'esecuzione dell'intervento, e del valore precedente, ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento, avviene mediante l'elaborazione dei dati quantitativi dell'immobile, secondo i parametri indicati al comma 2 ed inseriti nei prospetti di calcolo allegati.

Articoli del DPR 380/2001 che fanno riferimento al valore venale per il calcolo della sanzione:

a. **Valore Venale Attuale** Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Attuale e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

b. **Valore Unitario di Riferimento Attuale** Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde, salvo particolari tipologie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in Euro/mq di superficie lorda in riferimento al Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/> sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

c. **Valore Venale Precedente all'intervento** Il Valore Venale Precedente all'intervento è pari al prodotto tra il Valore Unitario di Riferimento Attuale, di cui al punto b. e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

d. **Valore Unitario di Riferimento Precedente** Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde, salvo particolari tipologie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio, espresso in Euro/mq di superficie lorda, in riferimento al Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/> sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al successivo relativo punto f.

e. **Costo di produzione** in riferimento alla Legge 392/1978 e s.m.i. . Il costo unitario di produzione è pari al costo base calcolato in riferimento agli artt. 14 e 22 della L. 392/78, moltiplicato per i coefficienti correttivi indicato all'art. 15 della stessa legge.

f. Coefficienti di Rettifica per il calcolo del Valore Unitario di Riferimento Precedente:

Tipo di intervento (art. 3, comma 1, DPR 380/2001)	Coeff. di abbattimento
b) Manutenzione Straordinaria	0.90
c) Restauro e risanamento conservativo	0.80
d) Ristrutturazione Edilizia	0.30
e) Nuova costruzione	0.10
f) Cambio di destinazione d'uso di unità immobiliare con o senza	0.70

E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2

Sanzioni forfettarie variabili tra un importo minimo e uno massimo

Al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione delle sanzioni edilizie forfettarie previste ai sensi di Legge, queste sono pari al 10% dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti. Qualora il 10% dell'incremento di valore risulti inferiore al minimo stabilito per la sanzione si applica la sanzione minima; qualora il 10% dell'incremento di valore risulti superiore al massimo stabilito per la sanzione si applica la sanzione massima.

Per quanto attiene l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 20, co. 4 del decreto legisl. 30 aprile 1992 n. 285 essa verrà per il valore minimo per superfici non superiori a mq 15,00 e per il valore massimo per superfici pari o superiore a mq. 50. Per superfici comprese tra mq 15 e mq 50 si procederà per interpolazione lineare tra la sanzione minima e la sanzione massima prevista.

Art. 3

Sanzioni e tipologie di abuso non individuate

Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina di Regolamenti approvati e del Regolamento edilizio o stabiliti in misura fissa da norme di legge, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinati con provvedimento del Dirigente del competente Settore, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dai Regolamenti con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Dirigente del competente Settore.

La sanzione in ogni caso non potrà essere inferiore ad € 516,00.

Art, 4

Natura delle sanzioni pecuniarie

Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23 comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza (*Consiglio di Stato n. 278/1983, ecc*), non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.

Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 24 comma 3 che non attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

Art. 5

Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

La sanzione amministrativa pecuniaria verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Dirigente del competente Settore e successivamente notificato all'interessato.

In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 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. Ricorrendo tale ipotesi, le somme dovute saranno gravate degli interessi legali nelle misure previste per legge.

Art, 6

Rateizzazione

Può essere concessa la rateizzazione del pagamento della sanzione pecuniaria oggetto del presente regolamento previa richiesta scritta e debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di sofferenza dell'interessato ad affrontare i pagamenti in un'unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento.

Non sono ammesse rateizzazioni per sanzioni di importo inferiore a euro 1.000,00.

Per Importi fino a euro 10.000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 6 rate da pagarsi in un anno.

Per importi superiori a euro 10.000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 6 rate da pagarsi in **30 mesi**.

Gli importi che vengono rateizzati devono essere garantiti da fidejussione bancaria o assicurativa aumentata del 10% sull'importo da rateizzare per tenere conto dell'eventuale incremento dell'importo conteggiato in base agli interessi legali.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza stabilita, il Comune provvede alla escussione dell'intera garanzia fidejussoria.

All'ultima rata, anche ai fini dello svincolo della fidejussione, il Comune applicherà gli interessi legali maturati sull'intero importo per il quale è stata richiesta la rateizzazione, **sul periodo compreso tra la data**

di pagamento della prima rata, dal corrispondere entro 30 giorni dal provvedimento sanzionatorio, e la data del pagamento delle successive rate.

Art 7

Prospetto di calcolo dell'incremento del valore venale

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento al prospetto di calcolo sotto riportato.

COMUNE DI PIETRAPERZIA
MODELLO R-IMMOBILI AD USO

PROSPETTI CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE PER L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI PREVISTE DALL'ART. 34, CO. 1 dpr 380/2001(°)

Ubicazione dell'immobile
Proprietà
Epoca delle opere abusive (data di accertamento):

A		VALORE ATTUALE				
Determinazione della superficie convenzionale						
Descrizione dell'immobile		Superficie reale	30% per vani con H < 1,80 ml b	Superficie da considerare a+b	Coefficient e c	Superficie convezional e (a+b)xc
Tipologia locali	Locali primari di supporto			0,00	1,00	0,00
	Locali di servizio e accessori e sottotetti non abitabili			0,00	0,50	0,00
	Spazi coperti aperti (balconi, logge, verande)			0,00	0,25	0,00
	Spazi scoperti esclusivi			0,00	0,15	0,00
		Totale superficie convenzionale in mq				0,00

Determinazione del valore unitario di riferimento attuale				
Fascia/zona	Microzona	Ctg. Catastale	Tipologia	Valore unitario di riferimento
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	Rif. Catasto	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.

Calcolo valore attuale		
Superficie convenzionale in mq (1)	Valore unitario di riferimento (2)	Valore (1) x (2)
0	0	0

B	VALORE PRECEDENTE
----------	--------------------------

Determinazione della superficie convenzionale

Descrizione dell'immobile		Superficie reale	30% per vani con H < 1,80 ml b	Superficie da considerare a+b	Coefficient e c	Superficie convezional e (a+b)xc
Tipologia locali	Locali primari di supporto			0,00	1,00	0,00
	Locali di servizio e accessori e sottotetti non abitabili			0,00	0,50	0,00
	Spazi coperti aperti (balconi, logge, verande)			0,00	0,25	0,00
	Spazi scoperti esclusivi			0,00	0,15	0,00
		Totale superficie convenzionale in mq				0,00

Determinazione del valore unitario di riferimento precedente

Fascia/zon a	Microzon a	Ctg. Catastale	Tipologia prevalente	Valore unitario di riferimento	Coeff. di rettifica (3)
Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	Rif. Catasto	Rif. O.M.I.	Rif. O.M.I.	Vedi criteri

Calcolo valore precedente

Superficie convenzionale in mq (1)	Valore unitario di riferimento (2)	Valore (1) x (2) x (3)
0	0	0

Calcolo incremento e doppio incremento del valore venale e sanzione

Valore prospetto (A)	Valore prospetto (B)	Incremento (A-B)	Doppio dell'incremento (A-B)x2	Sanzione Regime forfettario
0	0	0	0	0

