

Criteri per la definizione e
quantificazione del contributo di
costruzione ai sensi della LR n.1/2005
(SANZIONI)

Criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie

-Sanzione amministrativa relativa al rilascio dei provvedimenti di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n. 1/2005 e succ.

Al fine della determinazione delle sanzioni amministrative da irrogare preliminarmente al rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della LR n. 1/2005 si deve far riferimento:

1. alla valutazione della natura e consistenza dell'abuso, all'aumento del valore dell'immobile considerando la percentuale del 50% sull'investimento economico sostenuto per l'esecuzione delle opere (attualizzato) da comprovare mediante computo metrico estimativo;
 2. al calcolo della sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 140 co. 6 della L. R. 1/2005 che viene fissato al seguente criterio:
 - sanzione minima **€ 516.00**: da applicare quando l'aumento del valore dell'immobile, come calcolato al punto 1, prevede un importo compreso tra € 0 e € 3.000, 00
 - sanzione massima **€ 5.164,00**: da applicare quando l'aumento del valore dell'immobile, come calcolato al punto 1, prevede un importo superiore a €30.000, 00
 - Per gli incrementi compresi nella fascia intermedia tra €3.001,0 e € 29.999,00, si applica la seguente formula :
A : B = C : S
dove,
A= €. 3.000,00
B= € 516.00
C= incremento del valore dell'immobile (punto 1)
S= sanzione da applicare
 3. alle sanzioni relative a interventi penalmente rilevanti l'oblazione è commisurata a quanto stabilito dall'art. 140 co. 4 della LRT n. 1/2005;
-

Determinazione dell'incremento del valore venale degli immobili e delle sanzioni amministrative ai sensi degli artt. 134-135-139 della L.R.T. n. 1/2005 e succ.

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), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

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 massimo: valori rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2158>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Superficie Commerciale (SC): è pari alla somma delle superficie dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici delle pertinenze dell'unità immobiliare o dell'immobile. Ai fini della determinazione delle consistenze sopra richiamate, deve farsi riferimento alle più recenti "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Determinazione del valore venale : la determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso l'elaborazione dei dati fisici dell'immobile. Il valore venale precedente è comunque calcolato con riferimento al momento dell'accertamento;

Valore Venale Attuale (VVA): Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento (VUR) attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie commerciale così come risulta a seguito dell'intervento.

$$(VVA)=(VUR)\times SC \text{ attuale}$$

Valore Unitario di Riferimento Attuale (VUR): Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato medio espresso in €/mq. di superficie in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2158>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. Per l'individuazione delle microzone si rimanda alla cartina inclusa ai presenti criteri.

Valore Venale Precedente all'intervento (VVP): Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento e la superficie commerciale precedente all'intervento da sanzionare.

$$(VVP)=(VUR)\times SC \text{ precedente}$$

Aumento del Valore Venale dell'immobile (AVV): determinato come differenza tra il valore venale attuale (VVA) e il valore venale precedente all'intervento (VVP)

$$(AVV)= (VVA)-(VVP)$$

-Modalità di calcolo della Sanzione:

Per l'applicazione della sanzione di cui agli artt. 134-135-139 della LRT n. 1/2005, ai fini della determinazione del valore venale dell'opera difforme per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistica e produttiva, si utilizza il seguente procedimento di calcolo:

$$(VVA)=(VUR)\times SC \text{ attuale}$$

$$(VVP)=(VUR)\times SC \text{ precedente}$$

$$(AVV)= (VVA)-(VVP)$$

$$\underline{\underline{S = 2 \times (AVV) \times Te \times Ve}}$$

Dove :

S = Sanzione

(AVV)= aumento del valore venale

Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia (v.tabella sottostante)

Ve = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva (v.tabella sottostante)

Te= Tipologie edilizie corrispondenti a :

a	Abitazioni Di Lusso (DM 2 agosto 1969)	1,40
a	Abitazioni con oltre 8 vani utili	1,20
b	Immobile con esclusiva destinazione commerciale, direzionale e turistica	1,00
c	Abitazioni con numero minore o uguale 8 vani utili	1,00
d	Immobile ad uso produttivo	1,00
e	Bifamiliari, case a schiera in genere, condomini, case singole ubicate in corti interne, case coloniche	0,90
f	Pertinenze non abitati, locali tecnici, accessori esterni dell'edificio principale	0,80

Ve= Vetustà dell'opera abusiva

a	Opere eseguite entro 10 anni dalla presentazione della sanatoria	1,00
b	Opere eseguite tra 11 e 20 anni dalla presentazione della sanatoria	0,90
c	Opere eseguite oltre 20 anni dalla presentazione della sanatoria	0,80

-Sanzioni Forfettarie :

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli artt. 134 comma 3° e 135 comma 2°, le stesse sono pari al 20% del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

-Sanzioni non ascrivibili ad interventi con aumento di valore venale:

Nel caso di abusi che non determinino aumenti di superficie e dunque non riconducibili alle tabelle verranno applicate sanzioni come sotto specificato:

1. pensiline e/o gazebo e/o pergolati qualora conformi agli strumenti urbanistici	€ 516,00
---	----------

2. tamponatura , apertura o diverso posizionamento di porte o finestre e/o variazioni di scale esterne	€ 516,00
3. variazioni a recinzioni	€ 1.032,00
4. diverso posizionamento sul lotto non in contrasto con strumenti urbanistici e senza aumento valore venale:	€ 5.164,00
5. variazione della sagoma senza aumento valore venale e volume :	€ 3.096,00
6. Variazione sagoma senza aumento del valore venale ma con aumento volume:	€ 3.096,00 + € 150, 00 € ogni mc in aumento
7. Variazioni a piscine non conformi agli strumenti urbanistici :	20% dell'investimento economico alla realizzazione della piscina (computo) comunque non inferiore a € 3.076,00