



# COMUNE DI CROPANI

Provincia di Catanzaro

ORIGINALE

## Verbale di deliberazione della Commissione Straordinaria

N° 27 del Reg. di data 26.09.2018	<b>OGGETTO:</b> Approvazione regolamento per l'applicazione dei criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dall'art. 37 del DPR 380/01 in materia di abusi edilizi.
--------------------------------------	---

L'anno DUEMILADICIOTTO, il giorno ventisei del mese di Settembre alle ore 13:00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, con i poteri del Consiglio Comunale conferitele con Decreto del Presidente della Repubblica Italiana del 31 luglio 2017, si è riunita nelle persone dei Signori:

N.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
	Dott.ssa Antonia Maria Grazia Surace	X	
	Dott.ssa Carla Fragomeni	X	
	Dott. Cesare De Rosa	X	

Con l'assistenza, anche con funzioni verbalizzanti, del Segretario comunale dott.ssa Michela Cortese.

PARERI DI CUI AGLI ARTT. 49 E 147 BIS DEL D.LGS. 18/08/2000 N° 267	
<b>Servizio Interessato</b> <b>SETTORE TECNICO/MANUTENTIVO</b>	<b>SETTORE ECONOMICO E FINANZIARIO</b>
Per quanto riguarda la regolarità tecnica si esprime parere <b>FAVOREVOLE</b> Il Responsabile dell'Area  (Arch. Marilena Aprigliano)	Per quanto riguarda la regolarità contabile si esprime parere <b>FAVOREVOLE</b> Il Responsabile dell'Area  (Rag. Monterossi Marilena)

## **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO -MANUTENTIVO E URBANISTICA**

### **Premesso:**

- Che si rende necessario stabilire definire i criteri che 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 segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" di cui al Titolo IV del DPR 380/01 "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni";
- Che il DPR 380/01 attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative ai responsabili della struttura comunale cui afferisce lo sportello unico per l'edilizia ;

### **Rilevato:**

- che il DPR 380/01 prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie nonché la corresponsione di somme a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo ed un massimo edittale;
- Che pertanto a garanzia dell'esigenza di certezza, di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, si rende necessario individuare i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione, previste dal suddetto regime sanzionatorio, correlato all'epoca di realizzazione dell'illecito, al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso, definendo le singole fattispecie di riferimento;

### **Considerato:**

- che l'art. 37 comma 4 del DPR n.380/2001 prevede per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA il pagamento dell'oblazione stabilita dal comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile, in un rapporto compreso tra euro 516,00 ad euro 5.160,00;

### **Ravvisata pertanto:**

- La necessità di stabilire i criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dall'articolo 37 del DPR 380/01 ;

### **Visti**

- La L.R. 19/02 e s.m.i.

- Il D.P.R.380/01
- Lo Statuto comunale;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con d.lgs. 18/08/2000, n. 267;

### **PROPONE**

Per tutti i motivi di cui in premessa, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti

- 1) Di approvare il **“regolamento per l'applicazione dei criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dall'art. 37 del DPR 380/01 in materia di abusi edilizi.”** di cui all'allegato “A” parte integrante del presente atto predisposto dall'U.T.C. ;
- 2) Di abrogare ogni disposizione comunale in contrasto con le norme di cui al presente regolamento.
- 3) Di rendere , stante la necessità e l'urgenza , il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Cropani lì 26/09/2018

Il responsabile del Settore Tecnico Manutentivo e urbanistica  
Arch. Marilena Aprigliano

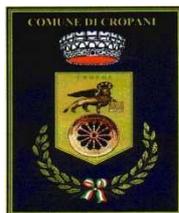
### **LA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la su esposta proposta di deliberazione;  
Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, espressi ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;  
Ritenuta la stessa meritevole di accoglimento;

### **DELIBERA**

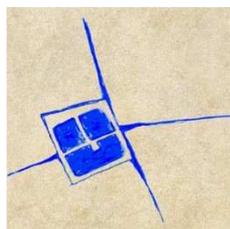
Per tutti i motivi di cui in premessa, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti di:

- 1) Di approvare il **“regolamento per l'applicazione dei criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dall'art. 37 del DPR 380/01 in materia di abusi edilizi.”** di cui all'allegato “A” parte integrante del presente atto predisposto dall'U.T.C. ;
- 2) Di abrogare ogni disposizione comunale in contrasto con le norme di cui al presente regolamento.
- 3) Di dichiarare, stante la necessità e l'urgenza , il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.



# COMUNE DI CROPANI

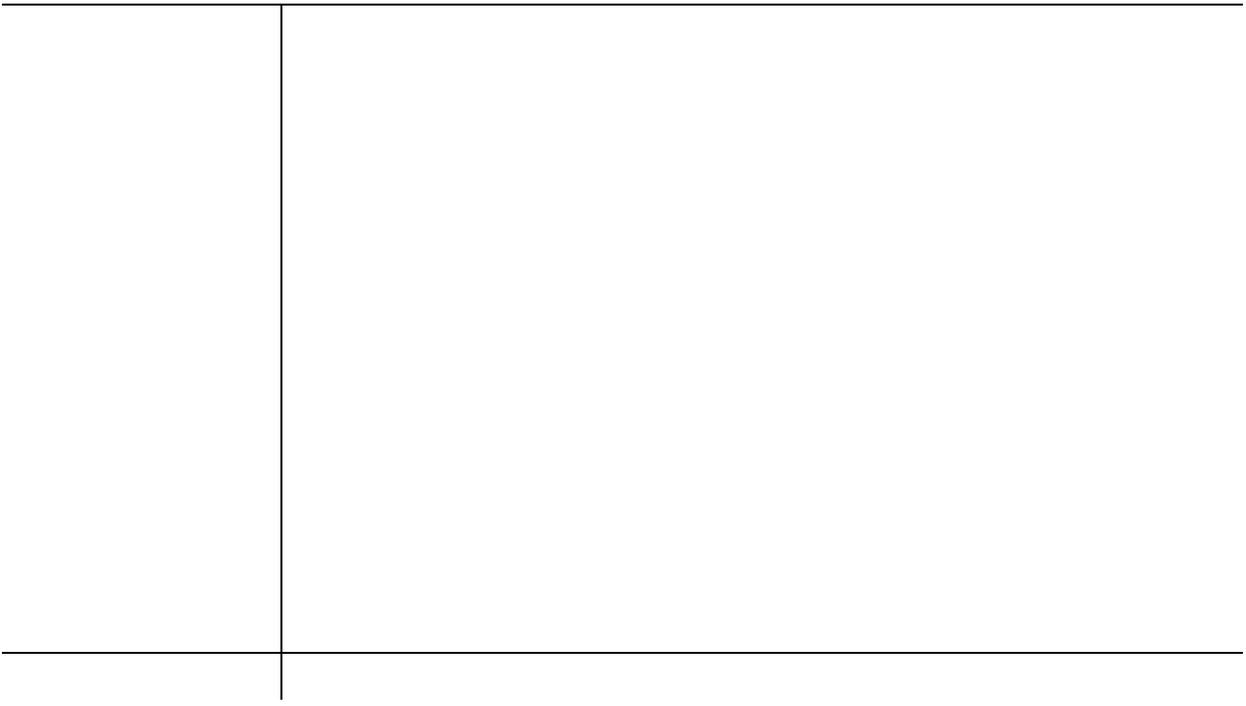
PROVINCIA DI CATANZARO



UFFICIO  
URBANISTICA

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

(Approvato con deliberazione della Commissione Straordinaria con i  
poteri del Consiglio Comunale n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_)



SOMMARIO:

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

## **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"

## **2 ─ AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. La presente disciplina è applicabile nell'esclusiva fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata 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.

## **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.

## **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 Catanzaro.
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> 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.

## **5— SUPERFICIE CONVENZIONALE**

1. La superficie convenzionale (SO) 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.

## **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. cambio di destinazione d'uso una percentuale di abbattimento pari al 30%;
  - c. 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%;
  - d. 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%;
  - e. 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%;
  - f. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
  - g. alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

## **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.

## **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 (SO) di cui al precedente articolo 5.

## **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.

#### **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:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{AVV} - 5.000,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00.$$

Dove AVV è l'aumento del valore venale.

#### **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 Legnago), 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.

2. 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 non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Legnago

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.

#### **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.

2. 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 Catanzaro con la seguente formula:

Importo sanzione =  $(AVV - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00$ .

#### **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.

Letto, approvato e sottoscritto.

*La Commissione Straordinaria*  
*(Surace – De Rosa - Fragomeni)*

*Il Segretario Comunale*  
*(Dott.ssa Michela Cortese)*

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'**

**(Art. 124 comma 1, art. 125 ed art. 134 comma 3° del T.U. di cui al D. Lgs 18.08.2000, n° 267)**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**CERTIFICA**

Che la presente deliberazione, **non essendo soggetta a controllo** preventivo di legittimità:

A norma dell'art. **124 comma 1 del T.U. di cui al D. Lgs 18.08.2000, n° 267**, è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune, in data odierna, per restarvi per 15 giorni consecutivi;

E' esecutiva da oggi per essere stata dichiarata, dall'Organo deliberante, immediatamente esecutiva;

Ai sensi **dell'art. 125** del precitato D. Lgs. 267, ed ai sensi del successivo **art. 134 comma 3°** diventa esecutiva dopo del decimo giorno dalla sua pubblicazione in assenza di annotazione in calce alla presente e nell'apposito riquadro, relativa a richiesta di controllo eventuale a termini dell'art. 127 del più volte citato T.U. 267.

**Cropani, li 26/09/2018**

*Il Funzionario Responsabile*

*(Arch. Aprigliano Marilena)*

*Il Segretario Comunale*

*(Dott.ssa Michela Cortese)*