



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

Posta Certificata: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it



Bandiera Blu

REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL DPR 380/2001 E DALLA LRT. 65/2014

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N _____ DEL _____

1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Scopo del presente Regolamento è stabilire, di norma, criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative previste dal titolo VII Capo II della LRT 65/2014 e s.m.i. e dal DPR 380/2001 e s.m.i. che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento è applicabile alle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4-bis DPR 380/2001 – “*Sanzione amministrativa pecuniaria da applicare in caso di accertamento di inottemperanza all'ordine di demolizione e/o di ripristino per interventi abusivi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.* “, ed alle seguenti fattispecie sanzionatorie disciplinate dalla LR 65/2014 :

Art. 136 comma 6° - Attività edilizia libera

Art. 199 comma 2° e 3° - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 200 - Interventi ed opere eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa

Art. 201 comma 2°: Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni.

Art. 202 comma 1° : mutamenti di destinazione d'uso senza opere in assenza od in difformità alla SCIA ;

Art. 206 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Art. 207 - Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 1° settembre 1967, qualora il comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla rimessione in pristino.

Art. 208 comma 2° lett. a), b), c), d)- Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 17 marzo 1985, qualora il comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla rimessione in pristino.

Art. 209 commi 5° e 6° – Accertamento di Conformità – Sanzioni per interventi realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa.

3 – MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

3.1 – CRITERI GENERALI E PROCEDURA

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.

Al fine di determinare il valore venale degli immobili (*valore venale attuale e valore venale precedente*) si adottano i riferimenti di valore di mercato massimo fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestito dall'Agenzia del territorio, i cui dati con specifico riferimento al nostro comune/fasciatura-microzona-tipologia-destinazione sono reperibili sul sito internet “www.agenziaterritorio.it”.

3.2 - 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 la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3.

3.2.1 - Valore Venale Attuale

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

3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in €/mq. di superficie convenzionale sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

3.2.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente

I dati sono rilevati dalla consultazione – valori massimi - dei parametri individuati dall'O.M.I., è riferito alla data di accertamento dell'abuso .

3.2.3 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 calcolata con i criteri di cui all'art. 14 DPGR 64/2013 così come recepito dalla deliberazione Consiliare n° 33 del 30.04.2015.

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 5% , 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, con i parametri Istat.

Si precisa che l'utilizzazione dei valori dell'O.M.I. e delle procedure descritte nel presente articolo 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 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 anche avvalendosi, con oneri a carico del richiedente dell' UTE.

L'importo delle sanzioni forfettarie, è determinato in base a valori tabellari, che graduano l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

Per quanto non espressamente riportato nel presente regolamento si rimanda alle disposizioni contenute al Titolo VII° Capo I° della LR 65/2014 e al Titolo IV° Capo I° del DPR 380/2001.

4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE ACCERTAMENTI IMPOSSIBILITÀ DEMOLIZIONE O RIMESSA IN PRISTINO.

In tutti i casi la legge prevede che la demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale o parziale difformità e che viene richiesta dagli interessati una valutazione dell'ufficio tecnico dell'impossibilità a demolire o ridurre in pristino dovrà essere costituita una commissione con due tecnici dell'ufficio edilizia privata ed un tecnico dei lavori pubblici .

Tale commissione predisporrà una motivata relazione da sottoporre ad approvazione, con determinazione, del Dirigente di riferimento.

Sono comunque fatti salvi i provvedimenti per interventi in assenza di titolo per immobili ed aree sottoposti a vincolo.

5. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 207 COMMA 1° ED ART. 208 COMMA 1 DELLA LRT 65/2014.

Per la valutazione dell'interesse pubblico alla demolizione, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste dagli articoli 207 e 208 della LRT 65/2014 dovrà essere effettuata apposita deliberazione del Consiglio Comunale nei casi di aumento di SUL , realizzata in assenza di titolo o in aggiunta a

quanto concesso dai titoli abilitativi, superiore a mq 50 (cinquanta) per ogni unità immobiliare e per tutte le destinazioni d'uso .

In caso di aumento di SUL , realizzata in assenza di titolo o in aggiunta a quanto concesso dai titoli abilitativi, inferiore o uguale a 50 (cinquanta) mq per tutte le destinazioni d'uso , ai fini di una corretta valutazione il responsabile del procedimento sottoporrà la pratica all'esame del tavolo tecnico che metterà a verbale le proprie decisioni ed in tal caso l'interesse pubblico dovrà essere principalmente orientato al principio di proporzionalità inteso come dovere in capo alla Pubblica Amministrazione di non comprimere le situazioni giuridiche soggettive dei privati, se non nei casi di stretta necessità ovvero di indispensabilità e comunque nel rispetto dei principi generali a base della programmazione e gestione del territorio.

6- SANZIONI RELATIVE ALLA - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.- ART. 136 COMMA 6° LR 65/2014

Per gli interventi di attività edilizia libera rientranti nella categoria della manutenzione straordinaria, nel caso di conformità alle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, laddove eseguiti in assenza di comunicazione dell'inizio lavori di cui al comma 2°, oppure per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4°, si applica la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 comma 7 del DPR 380/2001. La sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso.

7 SANZIONI RELATIVE ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - ART. 199 COMMI 2 E 3 LRT 65/2014

Per gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 134, comma 1 lettera h) ed articolo 135 comma 2 lettera d) in assenza di titolo , in totale difformità o con variazioni essenziali qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico, non sia possibile il ripristino dello stato dei luoghi, si applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale come determinato al precedente art. 3 con un minimo di €. 516,00.

Per le stesse opere se eseguite su immobili sottoposti a vincolo ancorché sia prevista la demolizione si applicano le seguenti sanzioni a salire in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile come calcolato ai sensi del precedente articolo 3 :

| Da Euro a Euro | Euro |
|----------------|------------------|
| < 5.000,00 | 1.033,00 |
| 5.001 10.000 | 1.549,00 |
| 10.001 15.000 | 2.065,00 |
| 15.001 20.000 | 2.581,00 |
| 20.001 25.000 | 3.097,00 |
| 25.001 30.000 | 3.613,00 |
| 30.001 35.000 | 4.129,00 |
| 35.001 40.000 | 4.645,00 |
| 40.001 45.000 | 5.161,00 |
| 45.001 50.000 | 5.677,00 |
| 51.001 55.000 | 6.193,00 |
| 55.001 60.000 | 6.709,00 |
| 60.001 65.000 | 7.225,00 |
| 65.001 70.000 | 7.741,00 |
| 70.001 75.000 | 8.257,00 |
| 75.001 80.000 | 8.773,00 |
| 80.001 85.000 | 9.289,00 |
| 85.001 90.000 | 9.805,00 |
| > 90.001 | 10.329,00 |

8- SANZIONI RELATIVE AD INTERVENTI IN ASSENZA DI SCIA OD IN DIFFORMITÀ AD ESSA – ART. 200 LRT 65/2014

Per gli interventi e le opere soggette a SCIA (art. 200 comma 1 lettera a) e b)) in assenza di titolo o in difformità allo stesso e comunque conformi agli strumenti di pianificazione ed ai regolamenti edilizi si applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale come determinato al precedente art. 3 con un minimo di €. 516,00. Tale sanzione si applica per le opere difformi per le quali la demolizione o rimozione in pristino non sia possibile sulla base di motivato accertamento eseguito e verificato dall'ufficio tecnico comunale

Per le stesse opere se eseguite su immobili sottoposti a vincolo ancorché sia prevista la demolizione si applicano le seguenti sanzioni a salire in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile come calcolato ai sensi del precedente articolo 3 (comma 5 LRT 65/2014) :

| Da Euro a Euro | Euro |
|--------------------|------------------|
| < 5.000,00 | 1.033,00 |
| 5.001 10.000 | 2.066,00 |
| 10.001 15.000 | 3.099,00 |
| 15.001 20.000 | 4.132,00 |
| 20.001 25.000 | 5.165,00 |
| 25.001 30.000 | 6.198,00 |
| 30.001 35.000 | 7.231,00 |
| 35.001 40.000 | 8.264,00 |
| 40.001 45.000 | 9.297,00 |
| 45.001 50.000 | 10.330,00 |
| 51.001 55.000 | 11.363,00 |
| 55.001 60.000 | 12.396,00 |
| 60.001 65.000 | 13.429,00 |
| 65.001 70.000 | 14.462,00 |
| 70.001 75.000 | 15.495,00 |
| 75.001 80.000 | 16.528,00 |
| 80.001 85.000 | 17.561,00 |
| 85.001 90.000 | 18.594,00 |
| 90.001 95.000 | 19.627,00 |
| > 95.001 | 20.670,00 |

9 – SANZIONI ART. 201 COMMA 2° LRT 65/2014 INTERVENTI DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA IN DIFFORMITÀ ALLE NORME URBANISTICHE E ALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI.

Per gli interventi di cui all'art 136 della LRT 65/2014 qualora, su richiesta degli interessati, venga accertata dall'ufficio tecnico comunale, con le modalità di cui al precedente art.4, l'impossibilità il ripristino dello stato dei luoghi, si applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale come determinato al precedente art. 3 con un minimo di €. 516,00.

10 – SANZIONI ART. 202 COMMA 1° DELLA LRT 65/2014 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE IN ASSENZA OD IN DIFFORMITÀ ALLA SCIA ;

Ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie , eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, compatibili con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni si applicano, oltre al pagamento del doppio del contributo di urbanizzazione le seguenti sanzioni progressive :

| | |
|---------------------------------|-------------|
| - fino a mq 30 | €. 300,00 |
| - da mq 30,01 e fino a mq 50,00 | €. 600,00 |
| - da mq 50,01 e fino a mq 80,00 | €. 900,00 |
| - oltre mq 80,00 | €. 1.200,00 |

Nel caso di utilizzazione di terreni inedificati difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni si applicano le seguenti sanzioni (mq effettivamente utilizzati in difformità) :

| | | |
|------------------------------|----|----------|
| - fino a mq 100 | €. | 600,00 |
| - da mq 100,01 a mq 500,00 | €. | 1.500,00 |
| - da mq 500,01 a mq 1.000,00 | €. | 2.500,00 |
| - oltre mq 1.000, 01 | €. | 3.600,00 |

11 - SANZIONI RELATIVE PER - INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE - ART. 206 COMMA 2° LR 65/2014

In caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire qualora, su richiesta degli interessati, venga accertata dall'ufficio tecnico comunale, con le modalità di cui al precedente art.4, l'impossibilità di demolizione delle opere difformemente eseguite, si applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale come determinato al precedente art. 3 con un minimo di €. 516,00.

12 - SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI ANTERIORI AL 1.9.1967 - ART. 207 LRT 65/2014

Per le opere per le quali il Comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla remissione in pristino ed in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali si applica la sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera, ridotto alla metà e comunque rientrante nei seguenti limiti :

| Da Euro A Euro | Euro |
|-----------------------|-----------------|
| < 10.000,00 | 1.000,00 |
| 10.000,01 20.000,00 | 1.500,00 |
| 20.000,01 30.000,00 | 2.000,00 |
| 30.000,01 40.000,00 | 2.500,00 |
| > 40.000,01 | 3.000,00 |

13 – SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI ANTERIORI AL 17 MARZO 1985 – ART. 208 LRT 65/2014.

Per le opere per le quali il Comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla remissione in pristino, realizzati in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali si applica la sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile, calcolato ai sensi del precedente art. 3, conseguente alla realizzazione dell'opera e comunque rientrante nei seguenti limiti (2° comma lett. a) :

| Da Euro a Euro | Euro |
|-----------------------|-----------------|
| < 10.000,00 | 3.000,00 |
| 10.000,01 20.000,00 | 5.000,00 |
| 20.000,01 30.000,00 | 7.000,00 |
| 30.000,01 40.000,00 | 8.000,00 |
| > 40.000,01 | 9.000,00 |

Per le opere per le quali il Comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla remissione in pristino, in assenza di titolo abilitativo e conformi agli strumenti urbanistici comunali si applica la sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile , calcolato ai sensi del precedente art. 3 , conseguente alla realizzazione dell'opera e comunque rientrante nei seguenti limiti (2° comma lett. b) :

| Da Euro a Euro | Euro |
|---------------------|----------|
| < 10.000,00 | 1.500,00 |
| 10.000,01 20.000,00 | 2.000,00 |
| 20.000,01 30.000,00 | 3.000,00 |
| 30.000,01 40.000,00 | 4.000,00 |

> 40.000,01 4.500,00

Per le opere per le quali il Comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla remissione in pristino in difformità al titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali si applica la sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile, calcolato ai sensi del precedente art. 3, conseguente alla realizzazione dell'opera e comunque rientrante nei seguenti limiti (2° comma lett. c) :

| Da Euro a Euro | Euro |
|-----------------------|-----------------|
| < 10.000,00 | 2.000,00 |
| 10.000,01 20.000,00 | 3.000,00 |
| 20.000,01 30.000,00 | 4.000,00 |
| 30.000,01 40.000,00 | 5.000,00 |
| > 40.000,01 | 6.000,00 |

Per le opere per le quali il Comune non ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla remissione in pristino in difformità dal titolo abilitativo e conformi agli strumenti urbanistici comunali si applica la sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile, calcolato ai sensi del precedente art. 3, conseguente alla realizzazione dell'opera e comunque rientrante nei seguenti limiti (2° comma lett. d) :

| Da Euro a Euro | Euro |
|-----------------------|-----------------|
| < 10.000,00 | 1.000,00 |
| 10.000,01 20.000,00 | 1.500,00 |
| 20.000,01 30.000,00 | 2.000,00 |
| 30.000,01 40.000,00 | 2.500,00 |
| > 40.000,01 | 3.000,00 |

14 – SANZIONI PER RILASCIO ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ - ART. 209 COMMA 6 LRT 65/2014

Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 6 della LRT 65/2014 si applica la sanzione amministrativa pari all'incremento di valore venale dell'immobile, calcolato ai sensi del precedente art. 3, conseguente alla realizzazione dell'opera e comunque rientrante nei seguenti limiti :

| Da Euro a Euro | Euro |
|-----------------------|-----------------|
| < 5.000,00 | 516,00 |
| 5.000,01 10.000,00 | 1.500,00 |
| 10.000,01 15.000,00 | 2.500,00 |
| 15.000,01 20.000,00 | 3.500,00 |
| 20.000,01 25.000,00 | 4.500,00 |
| > 25.000,01 | 5.164,00 |

15 – SANZIONI RELATIVE AD ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA - ART. 31 COMMA 4/BIS DPR 380/2001

La sanzione amministrativa pecuniaria da applicare in caso di accertamento di inottemperanza all'ordine di demolizione e/o di ripristino per interventi abusivi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, al di fuori dei casi di interventi realizzati in aree per le quali è prevista l'applicazione nella misura massima e salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti, è quantificata pari all'incremento di valore venale dell'immobile, calcolato ai sensi del precedente art. 3, conseguente alla realizzazione dell'opera e comunque rientrante nei seguenti limiti :

| Da Euro a Euro | Euro |
|----------------|----------|
| < 5.000,00 | 2.000,00 |

| | | |
|--------------------|--------|------------------|
| 5.001 | 10.000 | 3.000,00 |
| 10.001 | 15.000 | 4.000,00 |
| 15.001 | 20.000 | 5.000,00 |
| 20.001 | 25.000 | 6.000,00 |
| 25.001 | 30.000 | 7.000,00 |
| 30.001 | 35.000 | 8.000,00 |
| 35.001 | 40.000 | 9.000,00 |
| 40.001 | 45.000 | 10.000,00 |
| 45.001 | 50.000 | 11.000,00 |
| 51.001 | 55.000 | 12.000,00 |
| 55.001 | 60.000 | 13.000,00 |
| 60.001 | 65.000 | 14.000,00 |
| 65.001 | 70.000 | 15.000,00 |
| 70.001 | 75.000 | 16.000,00 |
| 75.001 | 80.000 | 17.000,00 |
| 80.001 | 85.000 | 18.000,00 |
| 85.001 | 90.000 | 19.000,00 |
| > 90.001 | | 20.000,00 |

16- DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno di esecutività o di immediata esecutività della deliberazione di approvazione.