



**COMUNE DI
CASTELNUOVO BERARDENGA**

(Provincia di Siena)

cittaslow

rete internazionale delle città del buon vivere



Servizio Assetto del Territorio
Via Garibaldi, 4 – Tel. 0577 351308/14/22 - Fax 0577/351328
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it
www.comune.castelnuovo.si.it

REGOLAMENTO SANZIONI

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 53 del 18.06.2018

Riferimenti normativi

D.P.R. 380/2001

L.R. TOSCANA 65/2014

Regolamento Edilizio Intercomunale

INDICE

Art. 1 – Oggetto e ambito di applicazione.

Art. 2 – Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive.

Art. 3 – Sanzioni forfetarie.

Art. 4 – Prospetti di calcolo.

art. 1 Oggetto e ambito di applicazione

Le presenti norme definiscono criteri e modalità da applicare alle diverse tipologie di sanzionamento di cui alla Parte I, Titolo IV, Capo II del DPR 380/2001, al titolo VII della L.R. 65/2014 nonché al Regolamento Edilizio Intercomunale.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle seguenti tipologie di sanzionamento:

Art. 33 comma 2 del DPR 380/2001:

*“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità “
(interventi definiti dall'art. 10 comma 1 del DPR 380/2001)*

Art. 199 comma 2 della L.R. 65/2014

“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali”

Criterio di calcolo:

- **Per il residenziale** si irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla Legge n. 392/78 con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione (come previsto dal DPR 380) La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00 (parametro stabilito dalla L.R. 65/2014).
- **Per il non residenziale** si irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio.

Oneri: Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è comunque corrisposto il contributo di costruzione di cui agli art. 16 e 19 del DPR 380/2001 e Capo I Tit. VII della L.R. 65/2014

Art. 33 comma 4 del DPR 380/2001

“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68”

(interventi definiti dall'art. 10 comma 1 del DPR 380/2001)

Solo nel caso di provvedimento autonomo si applica quanto definito all'art. 33 comma 2 del DPR 380/2001 di cui al punto precedente.

Art. 34 comma 2 del DPR 380/2001

“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire” e interventi come definiti dall'art. 23 comma 1 del DPR 380/2001 - (SCIA alternativa al PC)

Art. 206 comma 2 della L.R. 65/2014

“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”

Art. 206 bis della L.R. 65/2014

*“Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con **destinazione d'uso residenziale** eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985”*

Criterio di calcolo: **Per il residenziale** si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito dalla L. 392/78, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. **Per il non residenziale** si applica una sanzione pari al doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio. (come stabilito dal DPR 380) ,, e comunque in misura n non inferiore a €1.000,00 (come stabilito dalla LR 65/2014)

Art. 37 comma 1 del DPR 380/2001

“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività”

(interventi come definiti all'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001)

Art. 200 comma 6 della L.R. 65/2014

“interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa”

Criterio di calcolo: 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 Euro **1.000,00 (come stabilito dalla LR 65/2014)** con applicazione della Tabella 2

Oneri: **Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, si applica quanto stabilito al Capo I della L.R. 65/2014**

Art. 200 comma 2 della L.R. 65/2014

In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi ed opere, la sanzione è applicata nella misura minima.

Oneri: Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, si applica quanto stabilito al Capo I della L.R. 65/2014

Art. 37 comma 3 del DPR 380/2001

“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività”

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al DM 1444/68

Solo nel caso di provvedimento autonomo si applica il seguente criterio:

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 euro 1.000,00 (come stabilito dalla LR 65/2014) con applicazione della Tabella 2

Art. 37 comma 4 del DPR 380/2001

*“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività”
(interventi come definiti all'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/2001)*

Art. 200 comma 1 della L.R. 65/201

“interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa”

Interventi ed opere conformi rispetto alle norme urbanistiche sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda

Criterio di calcolo: 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 Euro 1.000,00 (come stabilito dalla LR 65/2014) con applicazione della Tabella 2

-

-

Regolamento Edilizio Intercomunale

Per le violazioni alle norme del Regolamento Edilizio Intercomunale relative alle opere, agli interventi e ai manufatti privi di rilevanza edilizia, definiti all'art. 137 della LR 65/2014, e comunque non già contemplate da altre leggi, è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria, stabilita dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio con atto motivato, pari a € 250,00.

L'atto motivato dovrà, inoltre, indicare l'ingiunzione di rimozione e/o di adeguamento alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

art. 2 Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive

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

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 opere.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a Euro 516,00.

2.2 – 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/ceat> e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare).

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

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 (articolo 4), in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

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;

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.

2.3 - 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 all'articolo 2.2 ed inseriti nei prospetti di calcolo di cui all'articolo 4.

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/ceat> 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/ceat> 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 articolo 2.4..

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.li 14 e 22 della L. 392/78, moltiplicato per i coefficienti correttivi indicato all'art. 15 della stessa legge.

2.4 – Coefficienti di Rettifica per il calcolo del Valore Unitario di Riferimento Precedente

Nuova edificazione	coeff. di abbattimento	0,10
Ristrutturazione urbanistica	coeff. di abbattimento	0,10
Sostituzione edilizia	coeff. di abbattimento	0,20
Ristrutturazione Edilizia		
- articolo 18.4 comma 4 lettere a), b), c) e d) delle NTA del RU	coeff. di abbattimento	0,30
- articolo 18.4 commi 2 e 3 delle NTA del RU	coeff. di abbattimento	0,60
Manutenzione Straordinaria soggetta a SCIA	coeff. di abbattimento	0,90
Restauro e risanamento conservativo	coeff. di abbattimento	0,90

Art. 3 Sanzioni Forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione delle sanzioni edilizie forfettarie previste ai sensi di Legge, queste sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni, come dalle successive tabelle:

TABELLA 1

INCREMENTO DI VALORE (€)		SANZIONE (€)
da Euro	a Euro	
	< 5.164,57	1.000,00
5.164,58	10.329,14	1.033,00
10.329,15	15.493,71	1.549,00
15.493,72	20.658,28	2.065,00
20.658,29	25.822,84	2.582,00
25.822,85	30.987,41	3.098,00
30.987,42	36.151,98	3.615,00
36.151,99	41.316,55	4.131,00
41.316,56	46.481,12	4.648,00
46.481,13	51.645,69	5.164,00
51.645,70	56.810,26	5.681,00
56.810,27	61.974,83	6.197,00
61.974,83	67.139,40	6.713,00
67.139,41	72.303,97	7.230,00
72.303,98	77.468,53	7.746,00
77.468,54	82.633,10	8.263,00
82.633,11	87.797,67	8.779,00
87.797,68	92.962,24	9.296,00
92.962,24	98.126,81	9.812,00
	> 98.126,81	10.329,00

TABELLA 2

INCREMENTO DI VALORE (€)		SANZIONE (€)
da Euro	a Euro	
	< 10.329,14	1.000,00
10.329,14	15.493,71	1.033,00
15.493,71	20.658,28	1.549,00
20.658,28	25.822,84	2.065,00
25.822,84	30.987,41	2.582,00
30.987,41	36.151,98	3.098,00
36.151,98	41.316,55	3.615,00
41.316,55	46.481,12	4.131,00
46.481,12	51.645,69	4.648,00
	> 51.645,69	5.164,00

Art. 4 Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni ed individuati con le seguenti sigle e riportati come allegati:

MOD. R (immobili ad uso residenziale)

MOD. D (immobili ad uso direzionale)

MOD. C (immobili ad uso commerciale)

MOD. TR (immobili ad uso turistico - ricettivo)

MOD. AI (immobili ad uso artigianale - industriale)

MOD. A (immobili ad uso agricolo)