



COMUNE DI **MONTEPULCIANO**

(Provincia di Siena)

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

(D.P.R. 380/2001 – L.R. 65/2014 – D.LGS 42/2004)

Del.C.C. n. ____ del _____

Sommario

LE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE3

| | |
|---|----|
| CAPO I - SANZIONI IN APPLICAZIONE DELLA LR 65/2014 | 5 |
| 1. Mancata comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera (Art. 136 comma 6 LR 65/2014)..... | 5 |
| 2. Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità (Art. 149 comma 3 LR 65/2014)..... | 5 |
| 3. Mancata osservanza delle disposizioni in materia paesaggistica (Art. 155 LR 65/2014). | 5 |
| 4. Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo (Art. 192 LR 65/2014)..... | 6 |
| 5. Sanzioni in applicazione della L.R. 65/2014 e DPRP 380/2001 calcolate sull'aumento di valore venale | 6 |
| 6. Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale..... | 7 |
| 6.1 Criteri generali..... | 7 |
| 6.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile | 7 |
| 6.3 Determinazione del valore venale | 8 |
| 6.4 Valore Venale Attuale - Valore Unitario di riferimento..... | 8 |
| 6.5 Valore Venale Precedente all'intervento - Valore Unitario di Riferimento..... | 8 |
| 6.6 Coefficiente di rettifica (a) del Valore Precedente..... | 8 |
| 7. Calcolo dell'aumento del Valore Venale | 9 |
| 8. Sanzioni forfettarie | 9 |
| 9. Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale | |
| 10. Opere non valutabili attraverso la consultazione dell'OMI | |
| 11. Definizione modalità operative per l'applicazione delle sanzioni determinata con riferimento al costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) (Art. 206 bis della L.R. 65/2014 e Artt. 33 e 34 del DPR 380/2001)..... | |
| 12. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA (Art. 202 LR 65/2014). | 14 |
| 13. Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014)..... | 15 |
| CAPO II - SANZIONI IN APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO | 17 |
| 14. Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori..... | 17 |
| CAPO III – REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN AMBITO SOTTOPOSTO A TUTELA PAESAGGISTICO..... | |
| 15. Sanzioni previste dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/2004 e dal'art. 36bis comma 5bis del D.P.R. 380/2001. | |
| 16. Criteri per l'applicazione della sanzione | |
| 17. Sanzioni previste nell'ambito della definizione dei Condoni edilizi ricadenti in area sottoposta a tutela paesaggistica. | |

SINTESI NON TECNICA

LE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE

OGGETTO

Il testo unico sull'edilizia DPR 380/2001 al Capo II e la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 al Titolo VII, prevedono l'applicazione di sanzioni amministrative a determinate fattispecie di abusi edilizi, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinarne l'entità, generalmente riferita all'**aumento del valore venale degli immobili**, conseguente alla realizzazione delle opere, oppure alla determinazione di **importi forfettari** compresi tra un valore minimo e uno massimo.

TEMI TRATTATI

Determinazione dell'aumento del valore venale degli immobili

L'incremento di valore venale (Avv)

Valore attuale (Va)

Valore precedente (Vp)

Modello di calcolo (Allegato A)

Utilizzo dei valori contenuti nell'O.M.I. al fine di determinare il valore venale.

Determinazione del valore venale, attraverso il calcolo del costo di produzione dettato dalla legge 392/78.

Sanzioni forfettarie

Sanzioni paesaggistiche (art. 167 D.lgs 42/2004 e art. 36bis comma 5bis del DPR 380/2001)

Il presente regolamento disciplina altresì altre sanzioni amministrative in materia Edilizia, previste dalla Legge Regionale 65/2014 e dal Regolamento Edilizio.

CAPO I - SANZIONI IN APPLICAZIONE DELLA LR 65/2014

1. Mancata comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera (Art. 136 comma 6 LR 65/2014).

1. Agli interventi ed alle opere di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136 della LR 65/2014, qualora realizzati in assenza della comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2 dell'art. 136, e/o in assenza della comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4 dell'art. 136, si applica la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.
2. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

2. Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità (Art. 149 comma 3 LR 65/2014).

1. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico. Qualora decorsi 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, oppure dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II della Legge 65/2014, l'attestazione dell'agibilità non venga presentata, saranno applicate le seguenti sanzioni variabili da 100,00 a 500,00 euro, quantificate in base all'intervento di maggior entità:

| | |
|--|-------------------|
| Per l'esecuzione di lavori di nuova edificazione, di sostituzione edilizia o di sopraelevazioni totali o | € 500,00 per U.I. |
| Per esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli | € 350,00 per U.I. |
| Per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso; | € 250,00 per U.I. |
| Per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità | € 100,00 per U.I. |

3. Mancata osservanza delle disposizioni in materia paesaggistica (Art. 155 LR 65/2014).

1. La mancata osservanza delle disposizioni in materia paesaggistica determina l'applicazione delle sanzioni previste nella parte IV, titolo I, capo II, del Codice.

4. Sanzioni per il ritardato o omesso versamento del contributo (Art. 192 LR 65/2014).

1. Vengono applicate le disposizioni di cui all'art.192 L.R. 65/2014.
2. Qualora, in caso di rateizzazione dei contributi con garanzie fideiussorie, l'istituto fideiussore non effettui il rimborso delle rate non pagate, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della raccomandata A/R; si procederà con la riscossione coattiva, applicando altresì le maggiorazioni di cui al comma 1.

5. Sanzioni in applicazione della L.R. 65/2014 e DPR 380/2001 calcolate sull'aumento di valore venale

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle seguenti fattispecie di sanzioni:

- **art. 199, co.2 e co.3:** "Interventi ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h), e all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali" (**DPR 380/2001 _ art. 33** Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità- **art. 36 bis** Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali);
- **art. 200, co.1, lett.a:** " gli interventi ed opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettere a), b), c), e), e ter), g), h) ed i), eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa" (**DPR 380/2001 _ art. 36 bis** Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali);
- **art. 200, co.1, lett.b:** "Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa"(**DPR 380/2001 _ art. 36 bis** Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali);
- **art. 200, co.5:** "Interventi eseguiti su immobili vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa"(**DPR 380/2001 _ art. 37** Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione di inizio di attività);
- **art. 200, co.6:** "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per le quali sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile"(**DPR 380/2001 _ art. 37** Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione di inizio di attività);
- **art. 201, co.2:** "Interventi di attività edilizia libera, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per i quali sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile";

- **art. 204, co.2:** "Annullamento del permesso a costruire" "(DPR 380/2001 _ art. 38 Interventi eseguiti in base a permesso annullato);
- **art. 206, co.2 e co.3:** "Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire e dalla SCIA, per le opere di cui all'art.135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e per le quali sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità"(DPR 380/2001 _ art. 34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire);
- **art. 209, co.6:**"Attestazione di conformità in sanatoria per opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità da essa"(DPR 380/2001 _ art. 36 bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali).

6. Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale

6.1 Criteri generali

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 della 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 forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1.032,00.

6.2 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.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del 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 (Sul)* dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 138/98, recante titolo: "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge 662/96*" (utilizzato solo al fine di adottare un criterio univoco di calcolo del superficie convenzionale).
E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo, indicati al successivo punto 5, ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche dell'intervento e della destinazione d'uso dell'immobile.
- **Coefficiente di rettifica del valore precedente:** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento *precedente* in funzione della

tipologia di intervento eseguito; il coefficiente decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

6.3 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 6.4 e 6.5.

6.4 Valore Venale Attuale - Valore Unitario di riferimento

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.

Il **Valore Unitario di Riferimento Attuale** corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al **Valore di Mercato Medio** espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaentrate.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

6.5 Valore Venale Precedente all'intervento - Valore Unitario di Riferimento

Il **Valore Venale Precedente** è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento Precedente* e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Il **Valore Unitario di Riferimento Precedente** corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al **Valore di Mercato Medio** espresso in €/mq di superficie lorda.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso e rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

6.6 Coefficiente di rettifica (a) del Valore Precedente

La tipologia dell'intervento è desumibile dal raffronto tra "stato autorizzato o precedente" e lo "stato attuale o modificato" riconducendo l'intervento alle tipologie definite dagli articoli 134 e 135 della L.R. 65/2014.

In caso di più interventi diversi sullo stesso fabbricato, e/o riguardanti differenti porzioni di fabbricato, si rendono necessarie le seguenti precisazioni:

- in caso di solo ampliamento volumetrico l'aumento di valore venale a seguito dell'intervento è pari al valore venale medio definito dall'OMI per la superficie oggetto di ampliamento;
- in caso di ampliamento volumetrico con contestuale ristrutturazione edilizia o altre opere quali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il valore venale a seguito dell'intervento è calcolato per porzioni di fabbricato, applicando i coefficienti di abbattimento di seguito indicati:

| Intervento | Coefficiente di rettifica (a) |
|---|--------------------------------------|
| Nuova costruzione - Interventi di ristrutturazione urbanistica e altri interventi soggetti a PC non ricompresi nei punti successivi | 0,10 |
| Interventi di sostituzione edilizia | 0,12 |
| Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ripristino di edifici | 0,15 |
| Ristrutturazione conservativa e interventi pertinenziali < 20% volume esistente | 0,80 |
| Manutenzione straordinaria con opere strutturali | 0,90 |
| Restauro e risanamento conservativo e altri interventi soggetti a SCIA non ricompresi nei precedenti punti | 0,95 |

- *in caso di intervento non comportante incremento di superficie o volume, riconducibile alla mancata presentazione di variante dell'intervento autorizzato, viene applicato il coefficiente di rettifica 0,8 corrispondente alla fattispecie di ristrutturazione edilizia conservativa.*

7. Calcolo dell'aumento del Valore Venale

L'aumento *del Valore Venale* è determinato dalla differenza tra il *Valore Venale Attuale* e il *Valore Venale Precedente* all'intervento.

Aumento Valore Venale = Valore Venale Attuale – Valore Venale Precedente rettificato

Valore Venale Attuale = Valore OMI medio

Valore Venale Precedente rettificato = Valore OMI medio x coefficiente di rettifica (a)

8. Sanzioni forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli articoli sotto indicati, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente punto 7. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle.

Art. 199, co.3 (Art. 33 co. 3 DPR 380/2001)

Qualora gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h), e all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, siano stati eseguiti su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la

restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.

| Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €): | | |
|--|----------------|-----------|
| Da | a | Sanzione |
| | < di 5.000,00 | 1.033,00 |
| 5.000,01 | 10.000,00 | 1.549,00 |
| 10.000,01 | 15.000,00 | 2.065,00 |
| 15.000,01 | 20.000,00 | 2.582,00 |
| 20.000,01 | 25.000,00 | 3.098,00 |
| 25.000,01 | 30.000,00 | 3.615,00 |
| 30.000,01 | 35.000,00 | 4.131,00 |
| 35.000,01 | 40.000,00 | 4.648,00 |
| 40.000,01 | 45.000,00 | 5.164,00 |
| 45.000,01 | 50.000,00 | 5.681,00 |
| 50.000,01 | 55.000,00 | 6.197,00 |
| 55.000,01 | 60.000,00 | 6.713,00 |
| 60.000,01 | 65.000,00 | 7.230,00 |
| 65.000,01 | 70.000,00 | 7.746,00 |
| 70.000,01 | 75.000,00 | 8.263,00 |
| 75.000,01 | 80.000,00 | 8.779,00 |
| 80.000,01 | 85.000,00 | 9.296,00 |
| 85.000,01 | 90.000,00 | 9.812,00 |
| | > di 90.000,00 | 10.329,00 |

Art. 200, co.5 (Art. 37 co. 2 DPR 380/2001)

Quando gli interventi ed opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore.

| Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €): | | |
|--|---------------|----------|
| Da | a | sanzione |
| | < di 5.000,00 | 1.033,00 |
| 5.000,01 | 10.000,00 | 3.098,00 |
| 10.000,01 | 15.000,00 | 4.131,00 |
| 15.000,01 | 20.000,00 | 5.164,00 |
| 20.000,01 | 25.000,00 | 6.197,00 |
| 25.000,01 | 30.000,00 | 7.230,00 |
| 30.000,01 | 35.000,00 | 8.263,00 |

| | | |
|----------------|-----------|-----------|
| 35.000,01 | 40.000,00 | 9.296,00 |
| 40.000,01 | 45.000,00 | 10.329,00 |
| 45.000,01 | 50.000,00 | 11.362,00 |
| 50.000,01 | 55.000,00 | 12.394,00 |
| 55.000,01 | 60.000,00 | 13.427,00 |
| 60.000,01 | 65.000,00 | 14.460,00 |
| 65.000,01 | 70.000,00 | 15.493,00 |
| 70.000,01 | 75.000,00 | 16.526,00 |
| 75.000,01 | 80.000,00 | 17.559,00 |
| 80.000,01 | 85.000,00 | 18.592,00 |
| 85.000,01 | 90.000,00 | 19.625,00 |
| > di 90.000,01 | | 20.670,00 |

Art. 209, co. 6 ter (superato dal 36bis del DPR 380/2001)

Nei casi di cui ai commi 6 e 6bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

| Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €): | | |
|--|-------------|-----------------|
| Da | a | sanzione |
| | < 10.000,01 | 1.000,00 |
| 10.000,01 | 15.000,00 | 1.462,00 |
| 15.000,01 | 20.000,00 | 1.924,00 |
| 20.000,01 | 25.000,00 | 2.386,00 |
| 25.000,01 | 30.000,00 | 2.848,00 |
| 30.000,01 | 35.000,00 | 3.310,00 |
| 35.000,01 | 40.000,00 | 3.772,00 |
| 40.000,01 | 45.000,00 | 4.234,00 |
| 45.000,01 | 50.000,00 | 4.696,00 |
| > di 50.000,01 | | 5.160,00 |

Art. 36 bis co. 5 lettera b) del DPR 380/2001

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: [...]

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove

l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

| Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €): | | |
|--|---------------|-------------------------|
| Da | a | Sanzione |
| | < di 5.000,00 | 1.032,00 516,00 - |
| 5.000,01 | 10.000,00 | 1.549,00 774,50 - |
| 10.000,01 | 15.000,00 | 2.065,00 1.032,50 - |
| 15.000,01 | 20.000,00 | 2.582,00 1.291,00 - |
| 20.000,01 | 25.000,00 | 3.098,00 1.549,00 - |
| 25.000,01 | 30.000,00 | 3.615,00 1.807,50 - |
| 30.000,01 | 35.000,00 | 4.131,00 2.065,50 - |
| 35.000,01 | 40.000,00 | 4.648,00 2.324,00 - |
| 40.000,01 | 45.000,00 | 5.164,00 2.582,00 - |
| 45.000,01 | 50.000,00 | 5.681,00 2.840,50 - |
| 50.000,01 | 55.000,00 | 6.197,00 3.098,50 - |
| 55.000,01 | 60.000,00 | 6.713,00 3.356,50 - |
| 60.000,01 | 65.000,00 | 7.230,00 3.615,00 - |
| 65.000,01 | 70.000,00 | 7.746,00 3.873,00 - |
| 70.000,01 | 75.000,00 | 8.263,00 4.131,50 - |
| 75.000,01 | 80.000,00 | 8.779,00 4.389,50 - |
| 80.000,01 | 85.000,00 | 9.296,00 4.648,00 - |
| 85.000,01 | 90.000,00 | 9.812,00 4.906,00 - |
| >di 90.000,00 | | 10.328,00 5.164,00 - |

Art. 37 comma 1 del DPR 380/2001

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al **triplo** dell'aumento del valore venale, dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **1.032 euro**, determinato con riferimento a quanto indicato ai precedenti punti 6 e 7 del presente regolamento, senza tabelle parametriche di riferimento, tenuto conto che non è previsto intervallo minimo/massimo di sanzione.

9. Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento al prospetto di calcolo allegato (**Allegato A**).

10. Opere non valutabili attraverso la consultazione dell'OMI e casi particolari.

In tutti i casi di interventi edilizi su manufatti non valutabili mediante l'OMI, l'aumento del valore venale è pari all'importo delle opere eseguite a prezzi correnti, da determinare tramite perizia di stima da parte del tecnico professionista.

Nel caso di applicazione di sanzioni forfettarie, in analogia agli altri interventi, le sanzioni si desumono dalle tabelle sopra indicate in base all'aumento di valore venale come sopra calcolato.

E' fatto salvo l'intervento dell'Agenzia delle Entrate nella determinazione dell'aumento del valore venale quando espressamente previsto dalla normativa.

Non sono indicate nel presente regolamento, in quanto calcolabili già di per sé in modo oggettivo, le sanzioni collegate ai contributi dovuti (Art. 209 comma 5 L.R. 65/2014 e Art. 36bis comma 5 lettera a) D.P.R. 380/2001).

Art. 11 Definizione modalità operative per l'applicazione delle sanzioni determinata con riferimento al costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) (Art. 206 bis della L.R. 65/2014 e Artt. 33 e 34 del DPR 380/2001)

Il costo di produzione stabilito dalla legge 392/78, per le parti dell'opera eseguite in difformità, deve essere calcolato con riferimento al prospetto per il calcolo dell'equo canone.

La formula da utilizzare per la ricerca del valore della superficie in difformità è costituita dal prodotto dei seguenti parametri:

- Superficie Calpestable oggetto di sanzionamento (art. 11 D.p.g.r. 39/R/2018)

- Parametro trasformazione superficie convenzionale (art. 13 Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Costo base (come da tabella C successiva)
- Coefficiente di tipologia in base alla categoria catastale dell'unità immobiliare o dell'unità immobiliare di cui la superficie oggetto di sanzionamento costituisce pertinenza (art. 16 Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Parametro classe demografica per il comune di Montepulciano attualmente pari a 0,90 (art. 17 Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Parametro ubicazione (art. 18 Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Livello di piano (art. 19 Legge 27 luglio 1978, n. 392).

Tabella C – costo base di produzione

| Anno ultimazione dei lavori | Costo Base | | Provvedimento | Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale |
|-----------------------------|------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| | | regioni centro settentrionali | | |
| fino al 1975 | £. 250000 | € 129,11 | L.27/7/1978 n. 392 art. 14 | G.U. 211 del 29/7/1978 |
| 1976 | 285000 | 147,19 | DPR 23/12/1978 n. 1018 | G.U. 70 del 12/3/1979 |
| 1977 | 325000 | 167,85 | DPR 23/12/1978 n. 1018 | G.U. 70 del 12/3/1979 |
| 1978 | 370000 | 191,09 | DPR 20/7/1979 n. 394 | G.U. 229 del 22/8/1979 |
| 1979 | 430000 | 220,08 | DPR 16/5/1980 n. 262 | G.U. 170 del 23/6/1980 |
| 1980 | 500000 | 258,23 | DPR 9/4/1982 n. 279 | G.U. 144 del 27/5/1982 |
| 1981 | 580000 | 299,54 | DPR 9/4/1982 n. 280 | G.U. 144 del 27/5/1982 |
| 1982 | 680000 | 351,19 | DPR 17/5/1983 n. 494 | G.U. 259 del 21/9/1983 |
| 1983 | 770000 | 397,67 | DPR 18/4/1984 n. 330 | G.U. 196 del 18/7/1984 |
| 1984 | 840000 | 433,82 | DPR 4/6/1985 n. 267 | G.U. 140 del 15/6/1985 |
| 1985 | 900000 | 464,81 | DPR 11/7/1986 n. 496 | G.U. 191 del 19/8/1986 |

12. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA (Art. 202 LR 65/2014).

1. Ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, sono applicate le seguenti sanzioni:
 - a) nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso risulti compatibile con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, da euro 300,00 a euro 1.200,00 oltre al doppio del contributo dovuto di cui all'articolo 191 secondo le seguenti gradualità:
 - a1) euro 60,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale residenziale, ed euro 6,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda, limitatamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del proprietario.

- a2) euro 60,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale o turistico- ricettiva.
- a3) euro 15,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale industriale o artigianale.
- a4) euro 3,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale agricola.
- b) nel caso che il mutamento di destinazione d'uso non sia compatibile con la disciplina di cui all'articolo 98:
- b1) euro 120,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale residenziale, ed euro 12,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda, limitatamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del proprietario; oltre, in entrambi i casi, al pagamento del doppio del contributo massimo previsto dalle tabelle di cui all'articolo 184 per i mutamenti di destinazione d'uso a fini residenziali.
- b2) euro 120,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale o turistico- ricettiva.
- b3) euro 30,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale industriale o artigianale.
- b4) euro 6,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale agricola.
- c) nel caso di utilizzazione di terreni inedificati difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni da euro 600,00 a euro 3.600,00 secondo le seguenti gradualità:

| | | |
|-----|--------------------------------|---------------|
| c1) | tra 1 mq a 500 mq compresi | euro 600,00 |
| c2) | tra 501 mq e 1.000 mq compresi | euro 1.800,00 |
| c3) | tra 1.001 mq 1.500 mq compresi | euro 2.700,00 |
| c4) | superiore a 1.5001 mq | euro 3.600,00 |

- d) Contestualmente all'applicazione della sanzione, nel caso di cui al comma 1, lettera b), numeri b2), b3), b4), e nel caso di cui al comma 1, lettera c), il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di un anno.

13. Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014).

1. La mancata regolarizzazione nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8 della LR 65/2014, determinati in 60 giorni

dalla data di ricevimento della richiesta integrazione, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 516,00. In caso di SCIA presentata per gli interventi di cui all'articolo 134, comma 2, la sanzione è di euro 1.000,00.

2. La mancata comunicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'articolo 145, comma 10, comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00.

CAPO II - SANZIONI IN APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

14. Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori.

1. La mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei lavori o del costruttore (art. 10 comma 3 RE) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 500,00 euro al titolare della pratica edilizia.
2. La mancata apposizione del cartello nel cantiere ove prescritto dalla normativa (art. 11 comma 2 RE) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 500,00 euro al titolare della pratica edilizia.
3. La mancata apposizione nel cantiere di copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 Dlgs 81/2008 ove prescritto dalla normativa (art. 11 comma 3 RE) comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 500,00 euro al titolare della pratica edilizia.
4. La mancata recinzione e la non corretta tenuta del cantiere come prescritto dalla normativa (art. 12 commi 2 e 3 RE) comporta una sanzione amministrativa pecuniaria di 500,00 euro al costruttore.
5. La mancata esibizione del titolo abilitativo o della sua riproduzione in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del DPR 445/2000, e degli altri documenti indicati dall'art. 12 comma 4 del RE, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 500,00 euro al direttore dei lavori, o in sua assenza, al titolare della pratica edilizia.
6. La mancata o la ritardata comunicazione di inizio lavori di un titolo edilizio, comporta una sanzione pecuniaria di 500,00 euro.
7. Come prescritto dalla normativa (art. 14 RE) la mancata o ritardata comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativa ad interventi soggetti a permesso di costruire e/o a SCIA nel termine di 30 giorni dalla effettiva data di ultimazione dei lavori ovvero dalla data di validità del titolo edilizio, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 500,00 euro al titolare della pratica edilizia.
8. Per le violazioni del Regolamento Edilizio non contemplate nella normativa vigente o nel presente documento, le sanzioni amministrative comprese sono definite tramite determina del Responsabile dell'Ufficio, in cui si individua il motivo della sanzione, la quantità da corrispondere nei limiti di cui all'art. 7 bis del Dlgs. 267/2000, il responsabile dell'infrazione destinatario della comunicazione da parte del Responsabile dell'Ufficio, i termini per il pagamento e le modalità per i pagamenti in misura ridotta ai sensi della normativa vigente.

CAPO III - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni in ambito sottoposto a tutela paesaggistica.

15. - Sanzioni previste dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 e dall'art. 36bis comma 5bis del D.P.R. 380/2001.

Le sanzioni previste dall' art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 e si applicano ai seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Le sanzioni previste dall'art. 36bis comma 5bis del D.P.R. 380/2001 si applicano anche ai casi di creazione/aumento di superficie utile e/o volume, tenuto conto di quanto espressamente previsto al comma 4 del medesimo articolo.

In entrambi i casi il trasgressore, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167 comma 1 del D.Lgs 42/2004.

16. - Criteri per l'applicazione della sanzione

Nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico a seguito del parere favorevole della Soprintendenza, verrà irrogata una **sanzione pecuniaria** determinata con riferimento al solo **maggior profitto conseguito** in quanto il giudizio di compatibilità comporta, ex se, una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico, con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale.

Tale profitto sarà determinato attraverso il calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile.

Il valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), determinato con le modalità di cui ai punti 6. e 7. del presente regolamento, ed utilizzando il foglio di calcolo di cui all'allegato A. In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sotto il profilo paesaggistico.

L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base alla griglia di seguito riportata, che gradua l'importo della stessa in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, con importo variabile tra un minimo di €. 1.033,00 ad un massimo di €. 20.670,00, in coerenza ad analoghe procedure sanzionatorie che afferiscono all'attività edilizia.

| Intervento | Coefficiente di rettifica (a) |
|---|--------------------------------------|
| Nuova costruzione - Interventi di ristrutturazione urbanistica e altri interventi soggetti a PC non ricompresi nei punti successivi | 0,10 |
| Interventi di sostituzione edilizia | 0,12 |
| Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ripristino di edifici | 0,15 |
| Ristrutturazione conservativa e interventi pertinenziali < 20% volume esistente | 0,80 |
| Manutenzione straordinaria con opere strutturali | 0,90 |
| Restauro e risanamento conservativo e altri interventi soggetti a SCIA non ricompresi nei precedenti punti | 0,95 |

| Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €): | | |
|--|-----------|-----------------|
| Da | a | sanzione |
| < di 5.000,00 | | 1.033,00 |
| 5.000,01 | 10.000,00 | 3.098,00 |
| 10.000,01 | 15.000,00 | 4.131,00 |
| 15.000,01 | 20.000,00 | 5.164,00 |
| 20.000,01 | 25.000,00 | 6.197,00 |
| 25.000,01 | 30.000,00 | 7.230,00 |
| 30.000,01 | 35.000,00 | 8.263,00 |
| 35.000,01 | 40.000,00 | 9.296,00 |
| 40.000,01 | 45.000,00 | 10.329,00 |
| 45.000,01 | 50.000,00 | 11.362,00 |
| 50.000,01 | 55.000,00 | 12.394,00 |
| 55.000,01 | 60.000,00 | 13.427,00 |
| 60.000,01 | 65.000,00 | 14.460,00 |
| 65.000,01 | 70.000,00 | 15.493,00 |
| 70.000,01 | 75.000,00 | 16.526,00 |
| 75.000,01 | 80.000,00 | 17.559,00 |
| 80.000,01 | 85.000,00 | 18.592,00 |
| 85.000,01 | 90.000,00 | 19.625,00 |
| > di 90.000,01 | | 20.670,00 |

17. - Sanzioni previste nell'ambito della definizione dei Condoni edilizi ricadenti in area sottoposta a tutela paesaggistica.

Al fine di individuare un criterio univoco e proporzionale alla tipologia di opera eseguita, la sanzione sarà determinata con riferimento al DECRETO DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI 26 settembre 1997 (GU Serie Generale n.232 del 04-10-1997) e alle tipologie individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, richiamata dall'art. 3 dello stesso Decreto.

Nello specifico:

a) pari al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568 e della legge 23 dicembre 1996, n. 662, **per le tipologie da 1 a 3** individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, richiamata dall'art. 3 dello stesso Decreto.

L'indennità risarcitoria viene pertanto calcolata applicando l'aliquota del 3% sulla differenza del valore catastale dell'immobile prima e dopo gli interventi, determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata, per il coefficiente definito in base alla categoria catastale di appartenenza con **un importo minimo pari a € 1.000,00**.

Casi particolari.

- Per opere d'ampliamento in termini di superficie utile che non determinano una variazione del valore d'estimo catastale (che per le residenze viene riferito a vano) quest'ultimo verrà calcolato in modo deduttivo dividendo il valore a vano per una superficie teorica di mq 18 e determinando quindi un valore d'estimo a superficie (mq).
- Per opere di ampliamento volumetrico che non determinano variazione della superficie e quindi del valore d'estimo verrà considerata una superficie equivalente pari alla maggiore volumetria diviso per un'altezza teorica di ml 3.00 per la residenza, le attività turistiche, commerciali e direzionali e ml 4.00 negli altri casi.

b) con le modalità descritte ai punti 2 e 3 del Capo I del presente regolamento e graduato secondo le tabelle di seguito riportate, che fanno riferimento, per l'applicazione della sanzione minima, alle indicazioni del DECRETO DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI 26 settembre 1997 (GU Serie Generale n.232 del 04-10-1997), **per le tipologie da 4 a 7** individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, richiamata dall'art. 3 dello stesso Decreto.

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà utilizzare il prospetto di calcolo allegato (**Allegato A**).

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) abusi di tipologia 4

Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso

| Da | a | sanzione |
|-----------|------------|-----------------|
| | < 5.164,58 | € 516,00 |
| 5.164,58 | 10.329,14 | € 1.061,00 |
| 10.329,15 | 15.493,71 | € 1.606,00 |
| 15.493,72 | 20.658,28 | € 2.151,00 |
| 20.658,29 | 25.822,84 | € 2.696,00 |
| 25.822,85 | 30.987,41 | € 3.241,00 |
| 30.987,42 | 36.151,98 | € 3.786,00 |
| 36.151,99 | 41.316,55 | € 4.331,00 |
| 41.316,56 | 46.481,12 | € 4.876,00 |
| 46.481,13 | 51.645,69 | € 5.421,00 |

| | | |
|-------------|-----------|-------------|
| 51.645,70 | 56.810,26 | € 5.966,00 |
| 56.810,27 | 61.974,83 | € 6.511,00 |
| 61.974,84 | 67.139,40 | € 7.056,00 |
| 67.139,41 | 72.303,97 | € 7.601,00 |
| 72.303,98 | 77.468,53 | € 8.146,00 |
| 77.468,54 | 82.633,10 | € 8.691,00 |
| 82.633,11 | 87.797,67 | € 9.236,00 |
| 87.797,68 | 92.962,24 | € 9.781,00 |
| > 92.962,24 | | € 10.326,00 |

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) abusi di tipologia 5-6

Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.

e

Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.

| Da | a | sanzione |
|-------------|------------|------------|
| | < 5.164,58 | € 385,00 |
| 5.164,58 | 10.329,14 | € 700,00 |
| 10.329,15 | 15.493,71 | € 1.015,00 |
| 15.493,72 | 20.658,28 | € 1.330,00 |
| 20.658,29 | 25.822,84 | € 1.645,00 |
| 25.822,85 | 30.987,41 | € 1.960,00 |
| 30.987,42 | 36.151,98 | € 2.275,00 |
| 36.151,99 | 41.316,55 | € 2.590,00 |
| 41.316,56 | 46.481,12 | € 2.905,00 |
| 46.481,13 | 51.645,69 | € 3.220,00 |
| 51.645,70 | 56.810,26 | € 3.535,00 |
| > 56.810,27 | | € 3.850,00 |

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) abusi di tipologia 7

Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge. (riconducibile alla mancata presentazione di variante finale dell'intervento autorizzato.

| Da | a | sanzione |
|-----------|------------|------------|
| | < 5.164,58 | € 258,00 |
| 5.164,58 | 10.329,14 | € 469,00 |
| 10.329,15 | 15.493,71 | € 680,00 |
| 15.493,72 | 20.658,28 | € 891,00 |
| 20.658,29 | 25.822,84 | € 1.102,00 |

| | | |
|-------------|-----------|------------|
| 25.822,85 | 30.987,41 | € 1.313,00 |
| 30.987,42 | 36.151,98 | € 1.524,00 |
| 36.151,99 | 41.316,55 | € 1.735,00 |
| 41.316,56 | 46.481,12 | € 1.946,00 |
| 46.481,13 | 51.645,69 | € 2.157,00 |
| 51.645,70 | 56.810,26 | € 2.368,00 |
| > 56.810,27 | | € 2.580,00 |

Tabella allegata alla Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e Legge 23 dicembre 1994, n. 724

Tipologia di abuso

1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.

4. Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso

5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.

6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.

7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge.

Decreto Ministeriale 26/09/1997

Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.

Art. 1.

1. L'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni della legge medesima e del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, ad esclusione delle opere interne e degli interventi indicati dal comma dodicesimo dell'art.82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, come integrato dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Art. 2.

1. L'indennità risarcitoria di cui all'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive.
In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione delle perizia.

Art. 3.

1. Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art.2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
2. Le amministrazioni competenti, con propria delibera possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso:

| | TIPOLOGIA 1 | TIPOLOGIA 2 | TIPOLOGIA 3 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Non conforme alle norme di tutela | 100% | 75% | 50% |
| Conforme alle norme di tutela | 75% | 50% | 25% |

Per le restanti tipologie di cui alla tabella allegata alla citata legge 28 dicembre 1985, n. 47, le amministrazioni competenti applicheranno il valore del profitto nella misura non inferiore a quanto di seguito riportato:

| | |
|-----------------|--------------|
| Tipologia 4 | L. 1.000.000 |
| Tipologia 5 e 6 | L. 750.000 |
| Tipologia 7 | L. 500.000 |

Art. 4.

1. L'applicazione dell'indennità risarcitoria è obbligatoria anche se dalla predetta valutazione emerga che il parametro danno sia pari a zero, nella misura non inferiore a quella minima indicata nello schema sopradisposto o comunque prestabilita da specifica norma.

Art. 5.

1. Le somme derivate dall'applicazione dell'indennità risarcitoria sono utilizzate per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio.

Estratto

D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 (considerato esclusivamente ai fini della determinazione della superficie convenzionale)

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE

CATEGORIE Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli. Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo) P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie. P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili. P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria) T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico. T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. **Criteri per i gruppi "R" e "P"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento