



Città di Castel San Pietro Terme
Provincia di Bologna

AREA SERVIZI AL TERRITORIO
Servizio Edilizia e Territorio

DETERMINAZIONE N. 336 DEL 11/06/2015
DC/dc

OGGETTO: SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER OPERE O LORO PARTI ESEGUITE SENZA TITOLO ABILITATIVO, RAPPORTE ALL'AUMENTO DI VALORE VENALE EX ART. 21 L.R. 21 OTTOBRE 2004 N. 23, COME MODIFICATO DALL'ART. 48 L.R. 30 LUGLIO 2013 N. 15 – APPROVAZIONE CRITERI PER LA STIMA

IL RESPONSABILE DI AREA

- Vista la L.R. 30 luglio 2013 n. 15 "*Semplificazione della disciplina edilizia*" (pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 222 del 30 luglio 2013) in vigore dal 28 settembre, con la quale la Regione ha operato un riordino della materia edilizia (principi, definizioni, procedimenti, ecc.) apportando, tra l'altro, modifiche alla L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 "*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326*";

- evidenziato che l'art. 21 "Sanzioni pecuniarie" della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23, come modificato dalla L.R. 30 luglio 2013 n. 15, prevede:

a. al comma 2, l'utilizzo delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ai fini del calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie connesse al valore venale di opere o loro parti illecitamente eseguite;

b. al comma 2-bis, il ricorso alle Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio, per la determinazione del valore delle opere o loro parti abusivamente realizzate, nei soli casi in cui non siano disponibili i parametri di valutazione di cui al comma 2, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari;

- precisato che, per il Comune di Castel San Pietro Terme, le quotazioni OMI sono suddivise in 9 zone ognuna delle quali comprende tipologie edilizie afferenti alle destinazioni "residenziale", "commerciale", "terziaria", "produttiva";

- evidenziato che occorre definire per la valutazione dell'incremento del valore venale di alcune violazioni ricorrenti, relative a tipologie non ricomprese nelle tabelle OMI, il valore venale al fine di assicurare uniformità e trasparenza all'attività tecnico – istruttoria, fermo restando che la sanzione non può comunque essere inferiore al minimo fissato dalla legge;

- ritenuto che il presente provvedimento attiene alla competenza del dirigente in quanto, delinea criteri di natura tecnica ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore delle opere o di loro parti illecitamente eseguite, ed ha quindi la mera funzione di prevenire all'interno del servizio disomogeneità e si propone di dare ampia conoscenza delle valutazioni cui saranno assoggettate le violazioni in argomento;

- precisato casi che risultino di particolare complessità, non ricompresi nelle tabelle OMI e non riconducibili ai criteri di cui al presente provvedimento, verrà chiesta la determinazione alla Commissione provinciale per la determinazione del valore agricolo medio, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 21 della L.R. 23/2004 e s.m.;

Orario di apertura al pubblico: Lunedì 08,30 - 12,30
Giovedì 15,00 - 17,45

Sportello Unico Edilizia
Tel. 0516954149-131 - Fax 0516954152
Indirizzo e-mail sue@cspietero.it

- richiamato per completezza che continuano a trovare applicazione la Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 02/08/2005 (“Determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al DPR 380/2001 e L.R. 23/2004”);

- vista la L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s. m.;

- vista la L.R. 30 luglio 2013 n. 15;

- visto l’art. 107 del D.lgs. 267/2000 e s.m.;

DETERMINA

1) per quanto sopra esposto, di approvare i criteri per la stima dell’incremento del valore delle opere o loro parti abusivamente realizzate al fine della determinazione delle sanzioni previste dall’art. 21 “Sanzioni pecuniarie” della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23, secondo quanto indicato nell’allegato “*Criteri per la stima dell’aumento del valore venale ai fini della determinazione delle sanzioni pecuniarie amministrative per interventi in assenza o in difformità dal titolo abilitativo ai sensi dell’art. 21 della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 15/2013*”, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) di affidare al Servizio Edilizia e Territorio la valutazione delle tipologie comprese nelle tabelle OMI e di avvalersi della competenza della Commissione Provinciale per la Determinazione del Valore Agricolo Medio , solo nelle ipotesi di stima particolarmente complesse, di opere o manufatti il cui valore non è quotato da OMI e per stime che il Servizio valuterà di non effettuare internamente.

Addi, 11 giugno 2015

IL DIRIGENTE
Dott. Arch. Ivano Serrantoni

Orario di apertura al pubblico: Lunedì 08,30 - 12,30
Giovedì 15,00 - 17,45

Sportello Unico Edilizia
Tel. 0516954149-131 - Fax 0516954152
Indirizzo e-mail sue@cspietro.it

Allegato alla Determina del Dirigente N. 336 dell'11/06/2015

CRITERI PER LA STIMA DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 23/2004 COME MODIFICATA DALLA L.R. 15/2013.

L'art. 21 della LR 23/2004, come modificata dalla LR 15/2013, ai commi 2 e 2bis recita:

2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, il Comune utilizza le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, applicando la cifra espressa nel valore minimo.

2 bis. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono a determinare il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, nei casi in cui non sono disponibili i parametri di valutazione di cui al comma 2, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari.

Per il Comune di Castel San Pietro Terme le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (nel seguito per brevità "OMI"), sono suddivise in 5 zone: Capoluogo Frazione Molino Nuovo, Frazione di Osteria Grande e Varignana, Zona Agricola Collinare compresa la Frazione di Monte Calderaro, Zona Agricola di Pianura comprese le Frazioni di Poggio, Gaiana e Gallo, ognuna delle quali comprende tipologie edilizie afferenti alle destinazioni "residenziale", "commerciale", "terziaria", "produttiva".

La legge regionale prevede di considerare i valori minimi reperibili nell'ambito delle quotazioni sopra dette, al fine della determinazione dell'aumento di valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite.

Per talune tipologie di abusi ricorrenti, che non sono considerati nelle tabelle OMI, si ritiene di dovere indicare criteri equi ed univoci affinché l'attività tecnico istruttoria del Servizio nella determinazione delle sanzioni sia uniforme ed assicurata omogeneità di trattamento.

Per i casi non ricompresi né riconducibili alle quotazioni OMI o alla presente decisione, il Servizio valuterà se effettuare con la propria struttura tecnica la determinazione delle sanzioni o di avvalersi della Commissione provinciale per la determinazione del valore agricolo medio.

Si determinano pertanto i seguenti criteri per la stima dell'aumento di valore venale di opere o di loro parti, **da raddoppiare** nel caso in cui la legge prevede, in luogo alla demolizione, l'applicazione di sanzioni pecuniarie amministrative:

A) SUPERFICI ACCESSORIE RESIDENZIALI, sia aperte che chiuse (cantine, portici, balconi, terrazzi, lastrici solari, scale esterne ed interne, verande, lavanderie, centrali termiche, tavernette, sottotetti non abitabili e similari): si applica la quotazione OMI minima (€/mq), per la zona e la tipologia di riferimento, al **25%** della superficie lorda abusiva.

Per gazebo e casette per attrezzi di superficie eccedente i limiti della scheda 2 del R.U.E.: si applica la quotazione minima €/mq della destinazione residenziale "Abitazioni" della zona OMI di riferimento al **25%** della superficie lorda abusiva, corrispondente a tutta la superficie del manufatto.

B) SOPRAELEVAZIONE CHE COMPORTI:

B1) Trasformazione in Su di una superficie che non costituiva né Sa né Su: si applica la quotazione minima €/mq della zona OMI di riferimento al **100%** della superficie lorda interessata dalla sopraelevazione;

B2) Trasformazione in Sa di una superficie che non costituiva né Sa né Su: si applica la quotazione minima €/mq della zona OMI di riferimento al **25%** della superficie lorda interessata dalla sopraelevazione;

B3) Trasformazione in Su di Sa: si applica la quotazione minima €/mq della zona OMI di riferimento al **75%** della superficie lorda interessata dalla sopraelevazione;

Orario di apertura al pubblico: Lunedì 08,30 - 12,30
Giovedì 15,00 - 17,45

Sportello Unico Edilizia
Tel. 0516954149-131 - Fax 0516954152
Indirizzo e-mail sue@cspietero.it

B4) Nessuna variazione della tipologia di superficie (superficie accessoria che resta accessoria, utile che resta utile): si applica la quotazione minima €/mq della zona OMI di riferimento rispettivamente al **25%** (nel caso di superfici accessorie) e al **100%** (nel caso di superfici utili) della superficie ottenuta dalla formula:
superficie lorda interessata dalla sopraelevazione x $\frac{(V \text{ esistente} - V \text{ autorizzato})}{V \text{ autorizzato}}$

B5) Nessuna variazione della tipologia di superficie (superficie né accessoria né utile trasformata in una superficie che permane né accessoria né utile): si applica la quotazione minima €/mq della zona OMI di riferimento al **10%** della superficie ottenuta dalla formula:

superficie lorda interessata dalla sopraelevazione x $\frac{(V \text{ esistente} - V \text{ autorizzato})}{V \text{ autorizzato}}$

C) PERGOLATI, CASSETTE PER ATTREZZI E GAZEBO DI DIMENSIONI CONFORMI ALLA “SCHEDA 2 DEL RUE” MA A DISTANZA NON REGOLAMENTARE: 500,00 €.

D) PERGOLATI DI SUPERFICIE ECCEDENTE QUELLA INDICATA ALLA SCHEDA 2 DEL RUE: 25,00 €/mq da computarsi su tutta la superficie del manufatto.

E) PORTE / FINESTRE / PORTEFINESTRE sui muri perimetrali;

E1) Di nuova realizzazione: 300,00 € ciascuna

E2) Con difformità dimensionali e/o di collocazione e/o di trasformazione (esempio: finestra in portafinestra): nessun aumento di valore venale - sanzione minima.

F) RECINZIONI in paletti e rete metallica (con o senza basamento): da 10,00 € / ml a 20,00 € / ml

G) MURI DI CINTA:

G1) fino ad 1 mt. di altezza: 30,00 € / ml

G2) oltre 1 mt. di altezza :si aggiungono 10,00 € / ml per ogni metro

H) MURI DI SOSTEGNO:

H 1) fino ad 1,50 mt. di altezza: 65,00 € / ml

H 2) oltre 1,50 mt. di altezza :si aggiungono 30,00 € / ml per ogni metro

I) CANCELLI CARRABILI: 2.000,00 € /cadauno

L) CANCELLI PEDONALI 400,00 € /cadauno

M) DEMOLIZIONI senza titolo edilizio: 500,00 €

N MOVIMENTI TERRA non ricadenti nell'attività edilizia libera: 2,00 €/mc

O PENSILINE con rilevanza strutturale: 50,00 €/mq da applicarsi all'intera superficie del manufatto.

P SERVIZI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA qualora nella zona di interesse non sia disponibile la quotazione OMI specifica: si applica la quotazione OMI minima (€/mq) riferita alle tipologie similari della destinazione produttiva.

Q FABBRICATI DI TIPOLOGIA DELLA QUALE NON SIA DISPONIBILE LA QUOTAZIONE OMI NELLA ZONA DI INTERVENTO: si applica la quotazione OMI minima (€/mq) per la tipologia di interesse, ma riferita alle zone adiacenti.

R ALTRE VIOLAZIONI che non generano aumenti di superficie e di volume e che non determinano alcun incremento di valore venale: sanzione minima.

Qualora la determinazione della sanzione risultante dall'applicazione dei succitati criteri risulti di importo inferiore alla sanzione minima per abusi minori prevista dalla legge (DPR 380/2001 o LR 23/2004 e s.m.), trova applicazione la sanzione minima prevista dalla legge stessa (euro 500,00 - art 17, comma 3, lettera c, della LR 23/2004, ovvero euro 516,00 - art. 37, comma 4, del DPR 380/2001).

Orario di apertura al pubblico: Lunedì 08,30 - 12,30
Giovedì 15,00 - 17,45

Sportello Unico Edilizia
Tel. 0516954149-131 - Fax 0516954152
Indirizzo e-mail suc@cspietro.it

Il pagamento del **contributo di costruzione**, ove dovuto, si aggiunge alla sanzione.

Sono fatti salvi gli abusi che riguardano gli immobili oggetto di vincoli storico – culturali o paesaggistici di cui al DLgs 42/2004 e agli immobili di interesse storico testimoniale individuati dal R.U.E., per i quali è prevista la verifica del ripristino con la competente Soprintendenza e l'applicazione delle sanzioni specifiche aggiuntive .

Nei casi in cui è richiesto e rilasciato l'accertamento di conformità, trovano applicazione le modalità stabilite nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 02/08/2005 recante "*Determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al DPR 380/2001 e LR 23/2004*", 37/2002.

Castel San Pietro Terme, 11 giugno 2015

IL DIRIGENTE
Dott. Ach. Ivano Serrantoni

Orario di apertura al pubblico: Lunedì 08,30 - 12,30
Giovedì 15,00 - 17,45

Sportello Unico Edilizia
Tel. 0516954149-131 - Fax 0516954152
Indirizzo e-mail sue@cspietro.it

