



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PSC POC RUE PUT

COMUNE DI VERUCCHIO

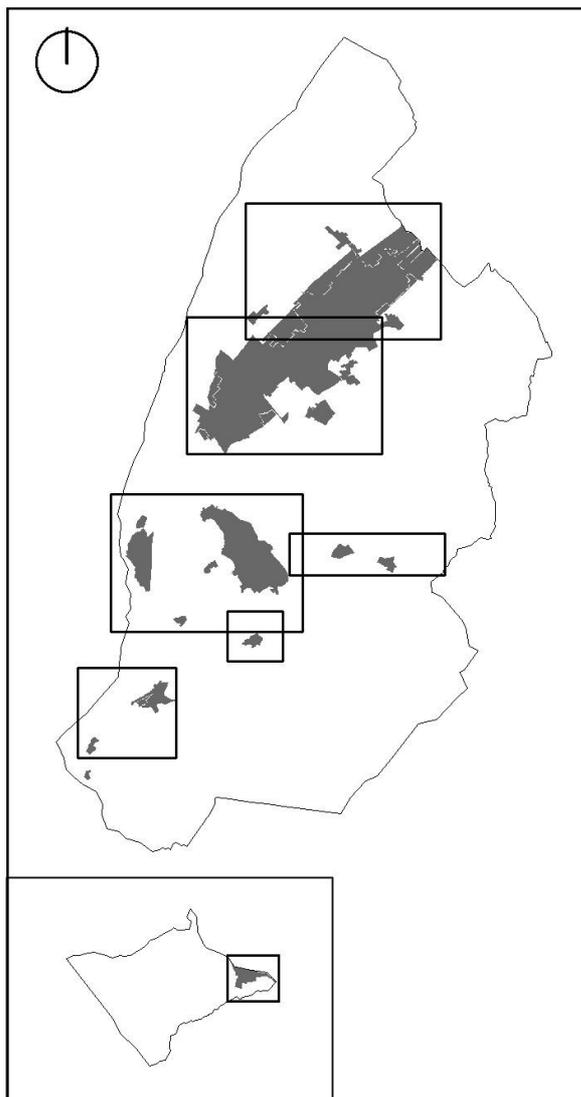
PROVINCIA DI RIMINI



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Testi
01.4



Comune di Verucchio:

Sindaco:

Giorgio Pruccoli

Assessore Urbanistica:

Alex Urbinati

Segretario Comunale:

Dott. Alfonso Pisacane

Responsabile Area Tecnica:

Arch. Mauro Barocci

Progettisti:

Arch. Marco Zaoli
Progettista e
Coordinatore generale

Arch. Roberto Ricci
Analisi e classificazione del
patrimonio storico
del Capoluogo

Collaboratori:

Arch. Linda Fabbrini
Arch. Vera Fabbrini
Arch. Antaris Migani
Arch. Natascia Tassinari

Aspetti geologici:

GEOCOOP RIMINI
Dott. Geol. Maurizio Zaghini
Dott. Geol. Demetrio Bastianelli

ALLEGATO "D"

REGOLAMENTO PER LE
SANZIONI AMMINISTRATIVE
PER LE COSTRUZIONI ABUSIVE

Elaborato redatto il:
11/2010

Adottato con
Del. C.C. n.8
del 18.02.2010
e con Del. C.C. n.17
del 31.03.2010

Approvato
con Del. C.C. n.
del

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI
DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVE PER COSTRUZIONI ABUSIVE

STESURA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE URBANISTICA ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. n° 45 DEL 30/09/2013, MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI PERVENUTE E DELLE RISERVE PROVINCIALI, E DEFINITIVAMENTE APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. n° 3 DEL 05/02/2014.

ART. 1 DEFINIZIONI

Il presente Regolamento intende determinare le modalità e le procedure per la determinazione delle sanzioni amministrative da applicare nei casi di abusivismo edilizio, limitatamente alle sole fattispecie di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia, escludendo quindi tutti i casi in cui le Leggi facciano riferimento a determinazioni di competenza delle Commissioni Provinciali.

Le norme di riferimento sono :

— Legge Regionale 21 ottobre 2004, n° 23 e s.m.i.

— Legge Regionale 30 luglio 2013, n° 15

— Legge 23 dicembre 1994 , n° 724 e s.m.i.

— Dec. Leg.vo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.

ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE

Le determinazioni di cui al presente Regolamento sono applicabili nel calcolo delle sanzioni per gli illeciti commessi successivamente all'entrata in vigore della L.R. 23/04 e della L.R. 15/13, ed in particolare trovano applicazione nei seguenti casi :

1. opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo su edifici vincolati (art. 10 – L.R. 23/04)
2. opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo non conformi agli strumenti urbanistici (artt. 14 – 15 – 16 – 16bis della L.R. 23/04), o eseguite in base a permesso annullato (art. 19 – L.R. 23/04)
3. opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo conformi agli strumenti urbanistici (artt. 17 e 38 - L.R. 23/04)
4. opere eseguite su immobili ricadenti in aree vincolate dal Dec. Leg.vo 42/04 (art. 167 – D.Lgs 42/04)

Le sanzioni relative alle opere di cui al punto 4 sono diverse ed aggiuntive rispetto a quelle determinate ai sensi della L.R. 23/04, e sono sempre dovute per ogni illecito compiuto nelle aree vincolate paesaggisticamente.

ART. 3 PROCEDURE E CRITERI DI STIMA DELLE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO SU EDIFICI VINCOLATI

La Legge stabilisce che l'esecuzione di opere edilizie in assenza o difformità dal titolo abilitativo su edifici vincolati (art. 10 – L.R. 23/04), comportino una sanzione pecuniaria da € 2.000,00 ad € 20.000,00.

In particolare vengono previste 3 diverse tipologie di edifici :

- a) EDIFICI VINCOLATI IN BASE ALLA PARTE II° DEL D.LGS. 42/04

Si tratta di edifici sottoposti a vincolo monumentale e quindi di primaria importanza in quanto costituenti il patrimonio storico-culturale di rilievo nazionale.

- In caso di interventi abusivi tali da non consentire la reintegrazione del bene tutelato la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 20.000,00.
- In caso di interventi abusivi tali da consentire la reintegrazione del bene tutelato la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 10.000,00.

Sono fatte salve le determinazioni assunte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 160 del D. Lgs. 42/04.

b) EDIFICI VINCOLATI IN BASE A PREVISIONI DEL R.U.E.

Si tratta di edifici sottoposti a vincoli urbanistici circa le modalità di intervento edilizio, e quindi di rilevante importanza in quanto costituenti il patrimonio storico-culturale comunale.

- In caso di interventi abusivi tali da consentire la reintegrazione del bene tutelato la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 8.000,00.
- In caso di interventi abusivi tali da non consentire la reintegrazione del bene tutelato si procede mediante sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere da determinarsi come segue :

- **Per tipologie di edifici residenziali di cui sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata **utilizzando le quotazioni minime dell'Osservatorio OMI** con riferimento alla data di determinazione della sanzione, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78, secondo il seguente schema:

Superficie abuso⁽¹⁾ x **Valore minimo OMI** ~~Costo di Produzione a mq⁽²⁾~~ x ~~Coeff. Correttivi⁽³⁾~~

(1) calcolata ai sensi **del vigente RUE** dell'art. 13 - L. 392/78

(2) ~~Ultimo dato disponibile determinato con Decreto Ministeriale e aggiornato con gli indici ISTAT sino alla della determinazione della sanzione~~

(3) ~~Artt. Dal 15 al 21 della L. 392/78~~

Il valore così ottenuto, ~~aggiornato secondo gli indici ISTAT sino alla data dell'abuso,~~ coincide con il valore attuale dell'immobile, a cui dovrà essere sottratto il valore **degli interventi eseguiti da determinarsi mediante stima analitica dei lavori realizzati con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"** dell'immobile ~~ante intervento calcolato con le medesime modalità ma con riferimento alla precedente consistenza;~~ la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile, **da raddoppiarsi.**

- Per **tipologie di edifici diversi dal residenziale di cui non sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

c) EDIFICI VINCOLATI IN BASE ALLA PARTE III° DEL D. LGS. 42/04

Si tratta di edifici ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico e quindi di notevole importanza in quanto costituenti il paesaggio d'insieme. **Se ricorrono le condizioni di cui all'art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/04**, si procede alla determinazione della sanzione **ivi** prevista ~~dall'art. 167 del Dec. Lgs. n° 42/2004,~~ e si applica per l'illecito edilizio una **ulteriore** sanzione amministrativa pari a € 4.000,00 **in aggiunta alle relative sanzioni edilizie di cui alla L.R. 23/04.**

ART. 4 PROCEDURE E CRITERI DI STIMA DELLE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO NON CONFORMI AL R.U.E.

La Legge stabilisce che l'esecuzione di opere edilizie in assenza o difformità dal titolo abilitativo e non conformi alla disciplina urbanistica vigente, siano soggette ad una sanzione pecuniaria, a titolo di oblazione, nei soli casi di dimostrata impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi. Si procede distinguendo le seguenti fattispecie:

a) OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 14 – L.R. 23/04)

La sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- Per **tipologie di edifici residenziali di cui sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata **utilizzando le quotazioni minime dell'Osservatorio OMI** ~~con riferimento alla data di determinazione della sanzione, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78,~~ secondo il seguente schema:

Superficie abuso⁽¹⁾ x **Valore minimo OMI** ~~Costo di Produzione a mq⁽²⁾ x Coeff. Correttivi⁽³⁾~~

(1) calcolata ai sensi **del vigente RUE** ~~dell'art. 13 L. 392/78~~

(2) ~~Ultimo dato disponibile determinato con Decreto Ministeriale e aggiornato con gli indici ISTAT sino alla della determinazione della sanzione~~

(3) ~~Artt. Dal 15 al 21 della L. 392/78~~

Il valore così ottenuto, ~~aggiornato secondo gli indici ISTAT sino alla data dell'abuso,~~ coincide con il valore attuale dell'immobile, a cui dovrà essere sottratto il valore **degli interventi eseguiti da determinarsi mediante stima analitica dei lavori realizzati con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"** ~~dell'immobile ante intervento calcolato con le medesime modalità ma con riferimento alla precedente consi-~~

stenza; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile, da raddoppiarsi.

- Per **tipologie di edifici diversi dal residenziale di cui non sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

b) OPERE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO (art. 15 – L.R. 23/04)

La sanzione è pari al doppio del costo di produzione, o al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- Per **tipologie di edifici residenziali di cui sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata **utilizzando le quotazioni minime dell'Osservatorio OMI con riferimento alla data di determinazione della sanzione, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78**, secondo il seguente schema:

$$\text{Superficie abuso}_{(1)} \times \text{Valore minimo OMI} \times \text{Costo Base a mq}_{(2)}$$

(1) calcolata ai sensi **del vigente RUE dell'art. 13 – L. 392/78**

(2) calcolato ai sensi degli artt. 14 e 22 della L. 392/78

Il valore così ottenuto ~~deve essere aggiornato secondo gli indici ISTAT sino alla data di determinazione della sanzione~~ **coincide con il valore attuale dell'immobile, a cui dovrà essere sottratto il valore degli interventi eseguiti da determinarsi mediante stima analitica dei lavori realizzati con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile, da raddoppiarsi.**

- Per **tipologie di edifici diversi dal residenziale di cui non sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

c) OPERE IN ASSENZA O PARZIALE DIFFORMITA' DALLA **S.C.I.A.** (art. 16 – L.R. 23/04)

La sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- Per **tipologie di edifici residenziali di cui sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata utilizzando le quotazioni minime dell'Osservatorio OMI, secondo il seguente schema:

$\text{Superficie abuso}_{(1)} \times \text{Valore minimo OMI}$

(1) calcolata ai sensi del vigente RUE

Il valore così ottenuto coincide con il valore attuale dell'immobile, a cui dovrà essere sottratto il valore degli interventi eseguiti da determinarsi mediante stima analitica dei lavori realizzati con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile, da raddoppiarsi.

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

- Per **tipologie di edifici diversi dal residenziale di cui non sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

d) INTERVENTI DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (comma 4 art. 16bis – L.R. 23/04)

La sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- **Per tipologie di edifici di cui sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata utilizzando le quotazioni minime dell'Osservatorio OMI, secondo il seguente schema:

$\text{Superficie abuso}_{(1)} \times \text{Valore minimo OMI}$

(2) calcolata ai sensi del vigente RUE

Il valore così ottenuto coincide con il valore attuale dell'immobile, a cui dovrà essere sottratto il valore degli interventi eseguiti da determinarsi mediante stima analitica dei lavori realizzati con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile, da raddoppiarsi.

- **Per tipologie di edifici di cui non sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

La sanzione non potrà comunque avere importo inferiore a € 1.000,00.

e) OPERE ESEGUITE IN BASE A PERMESSO ANNULLATO (art. 19 – L.R. 23/04)

La sanzione è pari all'aumento di **al** valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- Per **tipologie di edifici residenziali di cui sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata **determinata utilizzando le quotazioni minime dell'Osservatorio OMI, secondo il seguente schema:**

Superficie abuso⁽¹⁾ x Valore minimo OMI

(3) calcolata ai sensi del vigente RUE

- Per **tipologie di edifici diversi dal residenziale di cui non sono disponibili i parametri OMI**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

ART. 5 PROCEDURE E CRITERI DI STIMA DELLE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO CONFORMI AL R.U.E.

La Legge stabilisce che l'esecuzione di opere edilizie in assenza o difformità dal titolo abilitativo conformi alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca dell'abuso e sia alla presentazione della domanda, siano soggette ad una sanzione pecuniaria, a titolo di oblazione.

Nei casi di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, e recupero edilizio così come precisato dalle lett. a) e b) del 3° comma dell'art. 17 e dall'art. 38 della L.R. 23/04, si procede come disposto dalla Legge stessa.

Nei restanti casi di cui alla lett. c) del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 23/04, si procede in relazione all'aumento di valore venale stabilito dalla Commissione Provinciale, come segue:

INCREMENTO DI VALORE VENALE < € 2.000,00	SANZIONE € 500,00
INCREMENTO DI VALORE VENALE > € 20.000,00	SANZIONE € 5.000,00
INCREMENTO DI VALORE > € 2.000,00 < € 20.000,00	IN PERCENTUALE DIRETTA

La **segnalazione certificata denuncia** di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento di una sanzione fissa pari ad **€ 2.000,00** ~~€ 1.000,00~~.

ART. 6 PROCEDURE E CRITERI DI STIMA DELLE OPERE ABUSIVE ESEGUITE IN AREE VINCOLATE DAL DEC. LEG.VO 42/04 (art. 167 comma 5 – D. Lgs. 42/04)

La sanzione è dovuta nel solo caso in cui vi sia stata alterazione dello stato dei luoghi. L'ammontare della sanzione non è pre-determinato ma è il risultato di un procedimento valutativo, volto alla ricerca di un "quantum" in grado di riparare il danno arrecato all'ambiente per riportarlo nella condizione originaria, rispetto al vantaggio derivato dalla realizzazione dell'intervento o dell'opera abusivamente eseguita, poiché la sanzione deve essere equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

La stima quindi deve sempre essere suddivisa in due parti.

1. Quantificazione del danno arrecato

Si distinguono due tipi di danno :

a) Danno Sostanziale. Si verifica in presenza di opere edilizie riconducibili alle lettere e) – f) – g) – h) – i) – l) – m) dell' "Allegato – Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. **15/2013** 31/02, e l'alterazione dello stato dei luoghi , a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, pur non risultando compatibile con il contesto tutelato, viene comunque valutata come sopportabile in quanto i costi di un intervento di ripristino risulterebbero eccessivi e non economicamente giustificati in relazione alla natura del danno compiuto.

In questo caso il danno viene considerato coincidente con la stima dei costi ordinari occorrenti per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato. La stima sarà svolta mediante contabilizzazione delle opere edilizie necessarie per ripristinare lo stato ante con riferimento alla reale consistenza, ed ai prezzi di mercato delle relative opere edilizie di cui al "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini" per l'anno vigente.

b) Danno Formale. Si verifica in presenza di opere edilizie riconducibili alle lettere b) – c) – d) dell' "Allegato – Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. **15/2013** 31/02, attuate senza rispettate le procedure previste per l'ottenimento dell'autorizzazione **paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/04** ex ~~art. 151 del Dec. Leg.vo 490/99~~, e l'effettiva alterazione dello stato dei luoghi risulta, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, compatibile con il contesto tutelato.

In questo caso il danno viene convenzionalmente ritenuto pari a **0**.

2. Quantificazione del profitto conseguito

Ogni opera abusivamente realizzata che alteri lo stato dei luoghi in ambito tutelato produce sempre un profitto, inteso come utile netto, vantaggio economico, conseguito o conseguibile, mediante l'intervento abusivamente realizzato.

Si distinguono due ipotesi possibili di profitto :

a) Quando l'opera abusiva abbia prodotto un incremento di superficie o di volume (ivi comprese le superfici accessorie ed i volumi tecnici) , il profitto sarà determinato per differenza tra il valore venale della porzione abusiva aumentato del maggior valore dell'area a seguito del maggior indice di fabbricabilità conseguito, diminuito del costo di vivo della costruzione, delle spese generali e del costo vivo del terreno sul quale insiste l'abuso.

Si veda il seguente prospetto analitico :

A) VALORE VENALE OPERA ABUSIVA

(1) Valore di mercato = €/mq.

(2) Superficie abusiva commerciale = mq.

B) COSTO VIVO OPERE REALIZZATE

(3) Costo di mercato commerciale = €/mq.

(2) Superficie abusiva commerciale = mq.

C) INCIDENZA COSTO TERRENO SU PORZIONE ABUSIVA

(4) Costo del terreno = €/mq.

Volume totale lordo = mc.

Volume abuso lordo = mc.

D) SPESE GENERALI

10% voci B) e C)

E) INCREMENTO VALORE AREA

(5) Valore di mercato = €/mq.

$$\text{PROFITTO} = (A+E) - (B+C+D)$$

(4) Il valore di mercato è rappresentato dal valore commerciale di un edificio in regime di libera contrattazione. Ai fini della determinazione delle sanzioni si fa riferimento ai valori desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. al momento della determinazione della sanzione. **assumono i seguenti valori medi validi per tutti gli ambiti comunali tutelati paesaggisticamente:**

destinazione d'uso residenziale	€ 1.500,00/mq	destinazione d'uso agricola	€ 700,00/mq
destinazione d'uso commerciale	€ 2.000,00/mq	destinazione d'uso produttiva	€ 1.000,00/mq
destinazione d'uso direzionale	€ 1.300,00/mq	destinazione d'uso turistica	€ 2.000,00/mq

(2) La superficie abusiva commerciale è rappresentata dalla somma della superficie utile al lordo dei muri + 50% della superficie a servizi e accessori diretti + 25% della superficie per accessori indiretti + 15% della superficie di balconi e terrazzi.

(3) Il costo di mercato commerciale è rappresentato dal costo vivo della costruzione distinto tra edifici residenziali e produttivi con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"

(4) Il costo del terreno rappresenta il valore dell'area che viene ad essere occupata dalla costruzione o porzione di costruzione abusiva e viene convenzionalmente ritenuto coincidente con quello assegnato, per le diverse zone omogenee, ai fini I.C.I. secondo la tabella allegata al "Regolamento comunale imposta comunale sugli immobili I.C.I."

(5) Incremento percentuale del valore venale dell'opera abusiva (A) inteso come rapporto tra Volume Totale Lordo e Volume Abuso Lordo

b) Quando l'opera abusiva non abbia prodotto incrementi di superficie o di volume, il profitto viene convenzionalmente assunto pari ai seguenti importi forfetari :

- interventi di cui alla lett. b) – c) – d) (Allegato L.R. 15/2013) € **750,00**

- interventi di cui alla lett. e) – f) (Allegato L.R. 15/2013) € **1.500,00**

ART. 7 REDAZIONE DELLA PERIZIA

Le perizie, effettuate secondo i criteri in precedenza stabiliti, possono essere svolte dallo Sportello Unico per l'Edilizia , oppure da professionisti esterni all'Amministrazione Comunale , a discrezione della Giunta Comunale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in casi particolari di stime inerenti abusi di rilevante complessità o che richiedano specifiche competenze in materia ambientale e paesaggistica, avvalersi della consulenza di professionisti esterni.

Ogni determinazione effettuata comporta un costo di stima per competenze tecniche e spese istruttorie pari al 5% della sanzione determinata.

Il costo della stima è a carico dell'esecutore dell'abuso edilizio.

ART. 8 RIFERIMENTI AL D.M. 26 SETTEMBRE 1997

Il criterio stabilito ~~dall'articolo precedente~~ dal precedente art. 6 per la determinazione del danno arrecato in caso di opere abusive eseguite in aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/04 viene assunto come valido anche per la determinazione dell'indennità prevista dall'art. 15 del D.M. 26/09/1997 "Decreto Veltroni", fermo restando che il suddetto decreto fissa parametri diversi per il calcolo del "profitto conseguito" applicabili solo in caso di istanza di condono edilizio.