

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. Delibera: 13 Data: 31/01/2017	Oggetto: CRITERI PER LA STIMA DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO AI SENSI DELL'ART.21 DELLA L. R. 23/2004 MODIFICATO DALLA L.R. 15/2013.
---	---

L'anno duemiladiciassette, il giorno trentuno, del mese di gennaio alle ore 21:12, nella sala delle adunanze del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale. Alla prima convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale i Sigg.ri:

SPINELLI DOMENICA	P	CASADEI FILIPPO	P
UGOLINI GIANLUCA	P	DI MONTE LORELLA	A
FORTE JARI	P	PAOLUCCI CRISTIAN	A
BIANCHI ROBERTO	P	TORDI FABIA	P
FABBRI FABIO	P	RAMBALDI EROS	P
MORRI MICHELE	P		

Presiede Domenica Spinelli nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Vicesegretario Comunale Dott.ssa Carla Franchini.

Sono nominati a scrutatori dal signor Presidente i signori: MORRI MICHELE, FORTE JARI, TORDI FABIA.

La seduta è ordinaria.

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

IL RESPONSABILE AREA SERVIZI TECNICI

- Premesso che l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi così come disciplinata dal D.P.R. 380/01 (in seguito TU edilizia) e dalla L.R. 23/2004 prevede l'adozione di provvedimenti regressivi tipici che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere;
- Accertato che in funzione deterrente, le normative sopra richiamate prevedono delle sanzioni pecuniarie ulteriori, la cui applicazione prescinde dal provvedimento repressivo finale vedi i contenuti dell'art. 31 co.4 bis del D.P.R.380/01;
- Dato atto che l'applicazione delle sanzioni di cui sopra prescinde altresì anche dagli ulteriori provvedimenti previsti dalla restante normativa di Settore tra cui, a titolo esemplificativo, quanto previsto dal D. Lgs. 42/04 (Codice dei beni Culturali ed Architettonici);
- Rilevato che le disposizioni sopra citate prevedono l'applicazione di sanzioni pecuniarie stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo edittale, con scopi meramente afflittivi e funzionali a reprimere il comportamento illecito posto in essere;
- Ritenuto doveroso applicare nel caso di specie, stante la natura delle sanzioni in discussione, la normativa di cui alla Legge 689/81 in forza del disposto generale statuito dall'art. 12 della menzionata legge in forza del quale le disposizioni contenute nel richiamato testo normativo si osservano, salvo che sia diversamente stabilito, per tutte le violazioni per le quali è prevista la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro;
- Ritenuto altresì che tali disposizioni debbano essere integrate con gli assunti della giurisprudenza amministrativa che hanno interessato l'intera materia della vigilanza urbanistico edilizia;
- Considerato necessario, al fine di garantire i principi costituzionali che governano l'attività di cui all'art. 97 della costituzione, individuare i criteri per la corretta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;
- 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 E-R 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*”;
- Considerato 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'OMI (Osservatorio 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 Coriano (Rn), le quotazioni OMI sono suddivise in 3 zone ognuna delle quali comprende tipologie edilizie afferenti alle destinazioni “residenziale”, “commerciale”, “terziaria” e “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 Consiglio Comunale, data la rilevanza del provvedimento sul territorio comunale, delineando 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 funzione di prevenire all'interno dell'ente ed in particolare dell'Area Servizi Tecnici, disomogeneità nel calcolo e nell'applicazione delle sanzioni, proponendosi di dare ampia conoscenza delle valutazioni cui saranno assoggettate le violazioni in argomento;

- Precisato che 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.i.;

- Richiamata per completezza che continuano a trovare nei contenuti la Deliberazione di Giunta Comunale n. 169 del 21/12/2015 “*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.i.;

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

- Visto l'art. 107 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Tutto quanto sopra esposto, si:

PROPONE

1. 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”, sottoscritto dall’Arch. Daniele Cavallini quale responsabile dell’Area Servizi tecnici che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di dare atto altresì che i proventi delle sanzioni saranno introitati dal Comune su apposito capitolo in entrata n. 400000410, art. 710 del Bilancio 2017-2018, denominato “*Proventi sanzioni art. 31 DPR 380/2001*”, e saranno destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all’acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico;
3. Di dare atto che la presente proposta, oltre a quanto disposto al punto 2) non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria dell’Ente;
4. Di dare atto che il Responsabile del procedimento è l’arch. Daniele Cavallini, Responsabile dell’Area Servizi Tecnici.

Il Responsabile Area Servizi Tecnici
Arch. Daniele Cavallini

(Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa).

La seduta è stata validamente costituita alle ore 21,12

Presenti in aula n. 9

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la surriportata proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 12/01/2017;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1:

- Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 18/01/2017 dal Responsabile Area Servizi Tecnici Arch. Daniele Cavallini;
- Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 19/01/2017 dal Responsabile Area Servizi Finanziari Dott.ssa Masini Elena;

Preso atto dell'integrale dibattito sull'argomento risultante da registrazione digitale depositata agli atti del Comune;

Con il seguente risultato della votazione:

favorevoli n. 6 contrari n. // astenuti n. n. 3 (Tordi,Forte,Rambaldi)

DELIBERA

di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con il seguente risultato della votazione:

favorevoli n. 6 contrari n. // astenuti n. 3 (Tordi,Forte,Rambaldi)

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto

Allegato al provvedimento del Consiglio Comunale n.... del...

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

L'art. 21 della legge Regionale 23/2004 come modificato dalla LR 15/2013, ai commi 2 e 2 bis 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 comma 2, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**O.M.I.**) prevede per il comune di Coriano (Rn) n. 3 zone, ognuna delle quali comprende le seguenti tipologie edilizie:

“ residenziale, commerciale, terziaria e produttiva”,

utilizzando i valori minimi per determinare l'incremento di valore delle opere abusive.

Per talune tipologie di abusi ricorrenti, che non sono considerati nelle tabelle OMI, si ritiene di dover indicare criteri equi ed univoci affinché l'attività tecnico istruttoria svolta dal Servizio Abusi Edilizi dell'ente, nella determinazione delle sanzioni sia uniforme ed assicuri omogeneità di trattamento.

Per i casi non ricompresi né riconducibili alle quotazioni O.M.I. e alla presente normativa, si continuerà a fare ricorso alla *Commissione provinciale per la determinazione del valore agricolo medio*.

Si individuano pertanto i seguenti criteri relativi alla determinazione dell'aumento del valore venale di opere o di loro parti, DA RADDOPPIARE NEL CASO LA LEGGE LO PREVEDA IN SOSTITUZIONE ALLA DEMOLIZIONE.

Per quanto attiene aumenti di volumetrie o di superfici utili, la procedura si applica qualora venga accertato su richiesta motivata dell'interessato, con allegata apposita relazione tecnica (perizia giurata redatta da tecnico qualificato (es.: strutturista) *l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile (art. 14 L.R. 23/2004 e art. 4 L.R. 15/2013 e che la struttura nel suo complesso dovrà ottenere la conformità da parte dell'ente autorizzativo. Qualora non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto in aggiunta alla sanzione, il contributo di costruzione.*)

Qualora le opere abusive riguardino un'immobile tutelato, l'apposita relazione tecnica (perizia giurata redatta da tecnico abilitato) *riguarderà l'impossibilità della riduzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato (Art.10 L.R. 23/2004).*

Criteria di stima proposti:

A – AUMENTI DI SUPERFICI ACCESSORIE RESIDENZIALI / PRODUTTIVE: sia aperte che chiuse (cantine, portici, balconi, terrazzi, lastrici solari, scale interne ed esterne, verande, lavanderie, centrali termiche, tavernette, sottotetti non abitabili etc..., come determinate dalle norme di P.R.G. dell'ente), si applica la dotazione OMI minima (€/mq.), per la zona e la tipologia di riferimento. La dotazione OMI così ricavata, verrà applicata al 40% della superficie abusivamente realizzata.

A.1 - AUMENTI DI SUPERFICIE UTILI:

a) si applica la dotazione OMI minima (€/mq.), per la zona e la tipologia di riferimento, al 100% della superficie abusivamente realizzata.

b) trasformazione in superficie utile di una superficie coperta che non costituiva né S.U. né S.A. (aumento carico urbanistico): Si applica la quotazione minima (€/mq.) della zona OMI di riferimento al 100% della superficie netta interessata dalla sopraelevazione;

A.2 - CRITERI PER IL CALCOLO DELLA TRASFORMAZIONE DEL VOLUME IN SUPERFICIE:

La trasformazione in mq. del volume realizzato senza titolo, si ottiene applicando la formula contenuta nella legge n. 47/85 Condono Edilizio, cioè, moltiplicando per 3 (Tre) il volume da sanzionare e dividendo quanto ottenuto precedentemente per 5 (Cinque). La superficie così determinata è la superficie netta abusiva.

B - SOPRAELEVAZIONI ED AUMENTI DI VOLUMETRIA CHE COMPORTI:

- 1- Trasformazione in S.A. (superficie accessoria) di una superficie che non costituiva né S.A. né S.U.: si applica la dotazione minima €/mq della zona (OMI) di riferimento al 25% della superficie in mq. che si ottiene applicando la formula dei 3/5 al maggior volume realizzato;
- 2- Trasformazione in S.U. di S.A. (aumento di carico urbanistico): si applica la quotazione minima (€/mq) della zona OMI di riferimento al 55% della superficie netta interessata dalla sopraelevazione, non ricavata applicando la formula dei 3/5;
- 3- Nessuna variazione della tipologia di appartenenza (superficie accessoria che resta accessoria, utile che resta utile): si applica la quotazione minima (€/mq.) della zona OMI di riferimento rispettivamente al 20% (nel caso di superfici accessorie) e al 40% (nel caso di superfici utili) della superficie in mq. che si ottiene che si ottiene applicando la formula dei 3/5 al maggior volume realizzato;

C) Opere non quantificabili né in termini di superficie né in termini di volume:

1 – RECINZIONI IN PALI E RETE O GRIGLIATI MA SENZA MURO DI BASAMENTO:

€. 15,00 al ml.

2 - MURI DI CINTA, MURI DI SOSTEGNO, RECINZIONI CON BASAMENTO IN MURATURA E SIMILARI:

€. 50,00 al ml.

3 - PENSILINE con o senza rilevanza strutturale: €. 40,00 al mq. da applicarsi sull'intera superficie

4 - PERCORSI CARRABILI PRIVATI:

a) realizzati con materiale stabilizzato e/o pavimentazione in conglomerato bituminoso: €/mq. 10,00

b) con diversa pavimentazione rispetto al punto a):

€/mq. 35,00 in zone extraurbane

€/mq. 30,00 in zone urbane

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

6 - PER QUANTO ATTIENE ALLE ZONE AGRICOLE: qualora non sia disponibile la quotazione OMI specifica si applica la quotazione OMI minima riferita alle tipologie similari della destinazione produttiva.

Resta inteso che in aggiunta a quanto sopra riportato si applica in aggiunta alle disposizioni di cui alla deliberazione di G.C. n. 169 del 21/12/2015; altresì le modifiche dei valori sopra riportati potranno essere modificati con deliberazione di Giunta comunale.

COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 9 del 12/01/2017

Delibera nr. 13 del 31/01/2017

Deliberazione C.C. ad oggetto:

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

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile dell'Area, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 18.01.2017

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Arch. Daniele CAVALLINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale"(D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 9 del 12/01/2017

Delibera nr. 13 del 31/01/2017

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

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

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267,esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 19.01.2017

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

dott.ssa Elena MASINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale"(D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 13 del 31/01/2017

OGGETTO:

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

Letto e sottoscritto.

FIRMATO
IL SINDACO
SPINELLI DOMENICA

FIRMATO
IL VICESEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA FRANCHINI CARLA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale(D.Leg.vo 82/2005).