



Città di Castel San Giovanni
Provincia di Piacenza
Settore IV: Sviluppo Urbano



Definizione della modalità di calcolo dell'aumento di valore venale degli immobili per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria per gli interventi non configuranti nuova costruzione, ristrutturazione o recupero, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 41/2014) *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE)*

La L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326", all'articolo 17 "Accertamento di conformità", prevede che nei casi di interventi edilizi realizzati in assenza di titolo, o in difformità da esso, possa essere presentata una SCIA in sanatoria o possa essere chiesto il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda o, per i soli fini amministrativi, qualora la conformità sussista al momento della presentazione della domanda o della SCIA (c.d. "sanatoria giurisprudenziale").

Per i suddetti casi il comma 3 del medesimo art. 17 prevede che il permesso di costruire e la SCIA in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

- a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia e, comunque, per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;
- b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;
- c) nei restanti casi, di una somma da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello Unico per l'Edilizia in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art. 21 comma 2 della stessa L.R. n. 23/2008.

Tale articolo 21 "Sanzioni pecuniarie", al comma 2 (come modificato dall'art. 45, della L.R. 30 luglio 2013 n. 15), prevede che "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".

Il nuovo testo dell'art. 21, comma 2 dunque, non prevede più che l'aumento del valore venale dell'immobile a seguito delle opere abusive venga determinato dalla Commissione Provinciale Determinazione Valori Agricoli Medi, Indennità definitive Esproprio e Valore costruzioni abusive, "VAM"¹.

¹ Il testo previgente del comma 2, dell'art. 17, della L.R. n. 23/2008, era il seguente:

"Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente, stabilisce i criteri per la determinazione del valore venale degli immobili e delle opere in relazione ai valori medi riscontrati nel mercato immobiliare, tenendo conto

Tuttavia tali quotazioni, avendo valori unitari espressi in mq, misurazioni proprie della nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o restauro, non sono applicabili alle fattispecie edilizie previste dall'art. 17, comma 3, lett. c), in quanto riguardano casi diversi, come la manutenzione straordinaria o le pertinenze, non misurabili in mq. Risulta pertanto necessario stabilire un criterio per la definizione della oblazione che sia equo ed in linea con quanto applicato per le ipotesi di cui al citato art. 17, comma 3, lett. a) e b) (nuova costruzione - ristrutturazione edilizia - recupero).

A tale proposito si ritiene che tali principi siano rispettati nel caso in cui il calcolo della oblazione sia basato sull'incremento di valore venale quantificato da un computo metrico estimativo delle opere realizzate, asseverato da un tecnico progettista e redatto sulla base dei costi di costruzione di mercato rilevati dalla Camera di Commercio di Piacenza.

Si ritiene conseguentemente che si possa quindi procedere alla approvazione di questa modalità di calcolo dell'aumento del valore venale di un immobile in conseguenza di un'attività edilizia realizzata in difformità o assenza di adeguato titolo edilizio, e riferita alle ipotesi di cui alla lettera c), del comma 3, dell'art. 17 della L.R. n. 23/2008.

In tal senso si ritiene equo adottare la seguente tabella, la cui sequenza garantisce una maggiore equità nella definizione della oblazione da applicare:

INCREMENTO DEL VALORE (€)	OBLAZIONE (€)
<i>Da 0 € a 2.000,00 €</i>	<i>500,00 €</i>
<i>Da 2.001,00 € a 4.000,00 €</i>	<i>1.000,00 €</i>
<i>Da 4.001,00 € a 6.000,00 €</i>	<i>1.500,00 €</i>
<i>Da 6.001,00 € a 8.000,00 €</i>	<i>2.000,00 €</i>
<i>Da 8.001,00 € a 10.000,00 €</i>	<i>2.500,00 €</i>
<i>Da 10.001,00 € a 12.000,00 €</i>	<i>3.000,00 €</i>
<i>Da 12.001,00 € a 14.000,00 €</i>	<i>3.500,00 €</i>
<i>Da 14.001,00 € a 16.000,00 €</i>	<i>4.000,00 €</i>
<i>Da 16.001,00 € a 18.000,00 €</i>	<i>4.500,00 €</i>
<i>Oltre i 18.001,00 €</i>	<i>5.000,00 €</i>

Ciò premesso quindi, si stabilisce:

1. che l'aumento di valore venale dell'immobile oggetto di opere edilizie eseguite in difformità o senza titolo abilitativo, necessario per il calcolo della oblazione prevista dall'art. 17 comma 3 lett. c) della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n. 23, sia quantificato sulla base di un computo metrico estimativo delle opere realizzate, asseverato da un tecnico progettista e redatto sulla base dei costi di costruzione di mercato rilevati dalla Camera di Commercio di Piacenza;
2. che per la determinazione della conseguente oblazione da applicarsi ai titoli a sanatoria ricadenti nella fattispecie prevista dall'art. 17, comma 3. lett. c), consistenti in casi diversi dalla nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e recupero), debba adottarsi la tabella seguente:

INCREMENTO DEL VALORE (€)	OBLAZIONE (€)
<i>Da 0 € a 2.000,00 €</i>	<i>500,00 €</i>
<i>Da 2.001,00 € a 4.000,00 €</i>	<i>1.000,00 €</i>
<i>Da 4.001,00 € a 6.000,00 €</i>	<i>1.500,00 €</i>
<i>Da 6.001,00 € a 8.000,00 €</i>	<i>2.000,00 €</i>
<i>Da 8.001,00 € a 10.000,00 €</i>	<i>2.500,00 €</i>
<i>Da 10.001,00 € a 12.000,00 €</i>	<i>3.000,00 €</i>
<i>Da 12.001,00 € a 14.000,00 €</i>	<i>3.500,00 €</i>
<i>Da 14.001,00 € a 16.000,00 €</i>	<i>4.000,00 €</i>
<i>Da 16.001,00 € a 18.000,00 €</i>	<i>4.500,00 €</i>
<i>Oltre i 18.001,00 €</i>	<i>5.000,00 €</i>

dell'eventuale aumento del valore complessivo dell'immobile. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono all'aggiornamento annuale del valore venale degli immobili per l'ambito di competenza. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale, le sanzioni sono calcolate secondo i criteri stabiliti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, come specificato e integrato dall'articolo 25, comma 2, lettera e), della legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37 (Disposizioni regionali in materia di espropri)".

3. che restano ferme le disposizioni circa la sanzione da applicarsi nelle ipotesi di opere di edilizia libera di cui all'articolo 7, comma 4, della L.R. n. 15/2013, come stabilite dai commi da 1 a 3, dell'articolo 16-bis, della L.R. n. 23/2008;
4. che la tabella di cui al punto 2 precedente si applica anche nelle ipotesi di edilizia libera previste dal comma 4, dell'art. 16-bis, della L.R. n. 23/2008, in misura comunque non inferiore a 1.000,00 €.

Castel San Giovanni, martedì 1 luglio 2014



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



² Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.