

Allegato alla determinazione “Sanzioni amministrative pecuniarie per opere o loro parti eseguite senza titolo abilitativo, rapportate 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 – CRITERI PER LA STIMA”

ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE n.2/2025: 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 E S.M.I.

PREMESSO CHE:

- l’art. 21 della LR 23/2004, come modificata dalla LR 15/2013, ai commi 2 e 2bis specifica che:

[...omissis...]

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 delle entrate, 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 Correggio le quotazioni dell’Osservatorio del mercato immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (nel seguito per brevità “OMI”), sono attualmente riferite a 6 zone recanti le quotazioni afferenti alle destinazioni “residenziale”, “commerciale”, “terziaria”, “produttiva”;
- la legge regionale 23/2004 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 e pertanto i valori OMI di seguito indicati saranno sempre riferiti ai minimi tabellari;
- l’Agenzia delle Entrate ha redatto il Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare nel quale vengono definiti i criteri di calcolo del valore dell’immobile posti alla base delle valutazioni pubblicate;
- 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 assicuri omogeneità di trattamento.

- per i casi non ricompresi né riconducibili alle quotazioni OMI o alla presente decisione, di norma si farà ricorso alla Commissione provinciali per la determinazione del valore agricolo medio.

RICHIAMATE

- le definizioni tecniche uniformi approvate con Deliberazione G.R. 28 giugno 2017 n.922 con particolare riferimento alla definizione di superficie calpestabile dell'immobile;
- le modifiche alla disciplina sanzionatoria di cui all'art. 16 bis comma 4 della LR 23/2004;

SPECIFICATO che le sanzioni qui previste risultano applicabili:

- ad abusi minori (ai sensi degli art. 16 e 16 bis della LR 23/2004 e s.m.i. e dell'art. 37 del DPR 380/2001)
- ad ipotesi residuali (ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 23/2004 e s.m.i. e degli artt. 33 e 34 del DPR 380/2001) per le quali è onere del richiedente dimostrare l'impossibilità della rimozione o della demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale arrecato alle parti residue dell'immobile;
- ai casi di impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato (ai sensi dell'art. 10 della L.R. 23/2004 e art. 33 del DPR 380/2001).

SPECIFICATO altresì che:

- la quotazione minima è riferita alla tipologia e alla destinazione d'uso di riferimento dell'unità immobiliare ("residenziale", "commerciale", "terziaria", "produttiva") e al classamento catastale dell'unità immobiliare;
- qualora le tabelle OMI individuino specifiche tipologie di locali (ad esempio box), le valutazioni dell'OMI prevarranno sui presenti criteri;
- è fatta salva la possibilità di sanatoria per le parti conformi alla strumentazione urbanistica secondo il procedimento di accertamento di conformità, in tali casi la sanzione di cui alla presente determinazione sarà aggiuntiva rispetto alla sanzione per l'accertamento di conformità ed essa sarà applicata alle sole parti in contrasto con la normativa urbanistica (parti non conformi).

SPECIFICATO infine che nelle valutazioni dell'incremento del valore venale non trovano applicazione riduzioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili essendo già esaurite, tali valutazioni, nell'applicazione dei coefficienti minimi individuati dalle tabelle OMI;

RITENUTO di dover utilizzare per il calcolo delle sanzioni i parametri più rappresentativi della effettiva superficie fruibile dell'immobile, dei locali e delle strutture abusivamente realizzate;

TUTTO CIO PREMESSO si determinano i seguenti criteri per la stima dell'aumento di valore venale di opere o di loro parti, da triplicare nel caso in cui la legge lo preveda, applicabili in luogo alla demolizione e qualora ricorrano i presupposti:

A) REALIZZAZIONE DI SUPERFICI ACCESSORIE, sia aperte che chiuse (cantine, portici, balconi, terrazzi, logge, lastrici solari, scale esterne ed interne, verande, lavanderie, sottotetti non abitabili, tettoie a servizio degli stabilimenti industriali e

similari):

- A1) non direttamente collegate all'unità immobiliare, si applica la quotazione OMI per la zona e la tipologia di riferimento, al 25% della Superficie calpestabile¹.
- A2) direttamente collegate all'unità immobiliare, si applica la quotazione OMI per la zona e la tipologia di riferimento, al 50% della Superficie calpestabile.

B) MODIFICA DELL'ALTEZZA O SOPRAELEVAZIONE CHE COMPORTI:

- B1) **Trasformazione in SU** di una superficie che ai fini del calcolo dei parametri urbanistico edilizi o del contributo di costruzione², non costituiva né SA né SU né Snr: si applica la quotazione della zona OMI di riferimento, applicata al 100% della superficie calpestabile interessata dalla sopraelevazione.
- B2) **Trasformazione in SA** di una superficie che, ai fini del calcolo dei parametri urbanistico edilizi o del contributo di costruzione non costituiva SA, SU o Snr si applica:
 - a) la quotazione della zona OMI di riferimento applicata al 25% della superficie calpestabile interessata dalla sopraelevazione nel caso di ambienti non direttamente comunicanti con l'unità immobiliare³;
 - b) la quotazione della zona OMI di riferimento, applicata al 50% della superficie calpestabile interessata dalla sopraelevazione, nel caso di ambienti direttamente comunicanti con l'unità immobiliare⁴;

B3) Trasformazione in SU di SA: si applica la quotazione della zona OMI di riferimento, applicata:

- al 75% della superficie calpestabile interessata dalla sopraelevazione per superfici accessorie non direttamente collegate all'unità immobiliare;
- al 50% della superficie calpestabile interessata dalla sopraelevazione per superfici accessorie già direttamente collegate all'unità immobiliare;

B4) Nessuna variazione della tipologia di superficie (superficie accessoria che resta accessoria, utile che resta utile): si applica la quotazione della zona OMI di riferimento rispettivamente:

- al 25% nel caso di superfici con funzioni accessorie non direttamente collegate all'unità principale;
- al 50% nel caso di superfici con funzioni accessorie direttamente collegate all'unità principale;
- al 100% (nel caso di superfici utili);

applicare alla superficie ottenuta dalla formula:

$$\text{Superficie calpestabile interessata dalla sopraelevazione} \times \frac{(V_{\text{esistente}} - V_{\text{autorizzato}})}{V_{\text{autorizzato}}}$$

¹ Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento;

² Ai sensi dell'art. 12 della Delibera di C.C. n.10 del 18.01.2000 "...sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale inferiore a ml. 1,70."

³ Si intendono locali e superfici non direttamente accessibili dai locali dell'unità immobiliare ma attraverso spazi comuni, scale a servizio di più unità immobiliari, aree di pertinenza ecc.;

⁴ Si intendono locali e superfici direttamente accessibili dai locali dell'unità immobiliare o ad esse direttamente collegate mediante collegamenti verticali ad uso esclusivo;

B5) Variazioni di altezza **di superfici non computabili** ai fini del calcolo dei parametri urbanistici e/o del contributo di costruzione **che rimangono non computabili**: nessun incremento del valore venale (**sanzione minima prevista**);

C) PERGOLATI, CASSETTE PER ATTREZZI E GAZEBO DI DIMENSIONI CONFORMI ALLE N.T.A. MA A DISTANZE NON REGOLAMENTARI: incremento di valore pari alla quotazione OMI per la zona di riferimento, applicata al 25% della Superficie lorda dell'area di sedime collocata a distanza non regolamentare. **Tale caso sarà subordinato al deposito di atto di assenso esplicito da parte della proprietà confinante.**

D) IMPIANTI A SERVIZIO DI STABILIMENTI PRODUTTIVI A DISTANZE NON REGOLAMENTARI: incremento di valore pari alla quotazione OMI per la zona di riferimento, applicata al 25% della Superficie lorda dell'area di sedime collocata a distanza non regolamentare. **Tale caso sarà subordinato al deposito di atto di assenso esplicito da parte della proprietà confinante.**

E) RECINZIONI REALIZZATE IN DIFFORMITÀ DALLE NORME DI ZONA:

- a) per recinzioni in pali e rete: incremento di valore pari al costo di realizzazione dell'opera, stimata in base al prezziario regionale;
- b) per recinzioni in muro e/o cancellata incremento di valore pari al costo di realizzazione dell'opera, stimata in base al prezziario regionale;

F) PAVIMENTAZIONI IN DIFFORMITÀ RISPETTO AGLI INDICI DI ZONA: incremento di valore pari al costo di realizzazione dell'opera, stimata in base al prezziario regionale;

G) MOVIMENTI TERRA non ricadenti nell'attività edilizia libera: incremento di valore pari al costo di realizzazione dell'opera, stimata in base al prezziario regionale;

Nei casi indicati alle precedenti lettere D), E), F), la richiesta di applicazione della sanzione è condizionata alla presentazione di computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato riferito al costo di realizzazione delle opere.

H) DEMOLIZIONI SENZA TITOLO EDILIZIO: sanzione prevista dall'art. 16 bis della LR 23/2004 per opere in assenza di CILA;

I) EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA:

- a) per edifici a destinazione residenziale, comprese le residenze dell'imprenditore agricolo, si applica la quotazione OMI riferita alle tipologie della destinazione residenziale ordinaria.
- b) per edifici di servizio all'agricoltura (annessi agricoli), qualora nella zona di interesse non sia disponibile la quotazione OMI specifica, si applica la quotazione OMI riferita alle tipologie della destinazione produttiva.

- L) FABBRICATI DI TIPOLOGIA DELLA QUALE NON SIA DISPONIBILE LA QUOTAZIONE OMI NELLA ZONA DI INTERVENTO: si applica la quotazione OMI per la tipologia di interesse, ma riferita alle zone immediatamente adiacenti.
- M) 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 prevista dalla legge, trova applicazione la sanzione minima.

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

Per abusi che riguardino gli immobili oggetto di vincoli storico-culturali o paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004 e gli immobili di interesse storico testimoniale individuati dal PRG è fatta salva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie aggiuntive previste dalla normativa vigente.