

**OGGETTO: ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE N.5/2025: 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 – CRITERI PER LA STIMA**

VISTE:

- la Legge Regionale n.15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia” come modificata dalla Legge Regionale n.12/2017, 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”;
- la Legge Regionale n.5/2025 “Modifiche alla Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 (semplificazione della disciplina edilizia) e alla legge regionale 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), per il recepimento del decreto legge 29 maggio 2004, n. 69 (disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica);

VISTI in particolare gli artt.9-10-11-13-14 che modificano gli artt.10-13-14-15-16 della precedente stesura con riferimento all’importo della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione che passa dal *“doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile”* al *“triplo del valore venale dell’immobile”*;

EVIDENZIATO che l’art. 21 “Sanzioni pecuniarie” della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23, prevede:

- 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;
- al comma 2-bis, il ricorso alle Commissioni provinciali 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;

SPECIFICATO che l’Agenzia delle Entrate cura la pubblicazione semestrale sul proprio sito internet delle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestendo altresì l’individuazione delle zone omogenee di livello comunale;

PRECISATO che, per il Comune di Correggio, le quotazioni OMI sono attualmente suddivise in 6 zone comprendenti le 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 criterio di calcolo del valore venale al fine di assicurare uniformità e trasparenza dell’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 garantire l'omogeneità delle valutazioni all'interno del servizio e di dare ampia conoscenza delle valutazioni cui saranno assoggettate le violazioni in argomento;



PRECISATO altresì che per i 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, ai sensi del comma 2 bis dell'art. 21 della L.R. 23/2004 e s.m.i.;

PRECISATO inoltre che, in forza del principio di irretroattività delle sanzioni pecuniarie più onerose, come riportato nell'allegato 1 alla circolare illustrativa della Legge regionale n.5/2025 del 05/08/2025, l'aggravio della sanzione pecuniaria alternativa al ripristino si applica alle opere abusive realizzate dopo il 28/07/2024, data di entrata in vigore della L.105/2024 di conversione del D.Lgs.n.69/2024;

DATO ATTO che il presente provvedimento è assunto nel rispetto dei principi di correttezza e di regolarità amministrativa di cui all'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

VISTA la L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 25 luglio 2025 e s.m.i.;

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

SU PROPOSTA del responsabile del procedimento arch. Federica Vezzani,

DATO ATTO CHE sulla presente determinazione non occorrono i pareri di cui all'art. 147bis comma 2 del D.Lgs. 267/2000;

## **DETERMINA**

1. per quanto sopra esposto, di recepire la modifiche operate dalla L.R.n.5/2025 relativamente alla determinazione delle sanzioni pecuniarie alternative al ripristino, e di approvare i criteri per la stima dell'incremento del valore delle opere o loro parti abusivamente realizzate, ai sensi dell'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 pubblicare il presente atto sul sito web del Comune di Correggio.

Il Dirigente  
Armani Fausto

