



COMUNE DI CAPALBIO
PROV. DI GROSSETO



**REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI PER VIOLAZIONI DI
ATTO DI OBBLIGO NEL CASO DI
SANATORIE EDILIZIE DI CUI
ALLA LRT 53/2004**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 24/10/2018



1) OGGETTO DEL REGOLAMENTO – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme definiscono criteri e modalità da applicarsi per il calcolo della sanzione relativa alla violazione di atto d'obbligo stipulato per la realizzazione di interventi agricoli conseguente a interventi per cui era presentabile di sanatoria edilizia di cui alla L.R.T. 53/2004.

Tali violazioni si restringono di fatto, posto che con la legge RT 53/2004 non erano "sanabili" nuove costruzione o aumenti di SUL/volume, al cambio di destinazione d'uso di immobili agricoli in vigenza di atto unilaterale d'obbligo con le seguenti casistiche:

1. deruralizzazione abitazione
2. deruralizzazione annesso agricolo
3. cambio di utilizzo di annesso in abitazione agricola
4. cambio di utilizzo di annesso in agriturismo
5. cambio di utilizzo di annesso in attività complementare all'agricoltura

La sanzione prevista dall'atto di obbligo stesso per la violazione è la demolizione o il pagamento di una somma corrispondente al valore di mercato che per le casistiche su esposte deve essere determinato in modo analitico e ponderato non solo sull'intervento di cambio d'uso ma anche sul periodo di validità dell'atto d'obbligo oltre che con criterio di ragionevolezza e proporzionalità.

2) DETERMINAZIONE della SANZIONE

Il valore di mercato ponderato da utilizzare per la fattispecie di intervento può essere determinato partendo dai dati dell'osservatorio Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) che si ritengono validi ai fini della proporzionalità in considerazione che distinguono sia tra le diverse dislocazioni dell'immobile nell'area comunale, sia tra le diverse destinazioni degli stessi, sia tra le diverse tipologie edilizie che per anno di rilevazione.

Tali dati devono essere ponderati sulla fattispecie per cui dovranno essere applicati coefficienti correttivi con funzione di adeguare la stima alla realtà dell'immobile tendo conto delle tipologia di destinazione che di quella di intervento oggetto di sanatoria.

TIPOLOGIA VIOLAZIONE (TV)	
C.D. IN ABITAZIONE CIVILE	1
C.D. IN ABITAZIONE CIVILE	0,4
C.D. IN AGRITURISMO	0,3
C.D. IN ATTIVITA' CONNESSE ALLA CONDUZIONE FONDO	0,3

TIPOLOGIA EDILIZIA (TP)	
C.D. RISTRUTTURAZIONE	0,5
C.D. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	0,8
C.D. RISTRUTT.URBANISTICA	1



COMUNE DI CAPALBIO
PROV. DI GROSSETO

LIVELLO DI PIANO (LdP)	
interrato	0,5
seminterrato	0,7
terreno	1
intermedio e ultimo	1
attico	1

Altresì dovrà essere presa in considerazione ai fini di ponderare la sanzione anche il periodo di validità dell'atto che è stato violato e del periodo residuo di validità oltre che dell'età dell'immobile:

PERIODO VIOLAZIONE VINCOLO (PV)	
DURATA ATTO UNILATERALE	10
ANNI VIOLAZIONE	1
DURATA VIOLAZIONE	0,1

ETA' IMMOBILE IN ANNI (Età)	
<=1	1
>=5	0,9
>=7	0,85
>=10	0,8
>=15	0,7

Per cui avremmo che la sanzione è data dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{SANZIONE} = \text{VMP} \times \text{TV} \times \text{TP} \times \text{LdP} \times \text{PV} \times \text{Età}$$

3) DETERMINAZIONE del dato OMI - VALORE DI MERCATO PONDERATO – (VMP) – SUPERFICIE CONVENZIONALE

Il Valore di mercato ponderato viene determinato unicamente dal dato rilevato dall'OMI e moltiplicato per i metri quadrati interessati dalla violazione secondo le specifiche che seguono:

$$\text{VMP} = \text{Dato OMI} \times \text{SC}$$

Dato OMI

Ai fini del calcolo si prende per il criterio della ragionevolezza il valore OMI medio. Gli altri parametri, tipologia edilizia (es. ville e villini, etc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica etc.) e lo stato di conservazione e manutenzione verranno letti ed applicati facendo riferimento alle definizioni che di tali termini dà il "Codice definitivo dei termini" fornito dallo stesso Osservatorio del mercato immobiliare al quale si rinvia.

Si precisa inoltre che:



- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
- il valore di mercato sarà sempre quello medio tra il minimo ed il massimo riportati, in ragione del principio precedentemente indicato;
- ove non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procederà, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame;
- ove non sia disponibile il valore di mercato dell'Osservatorio Immobiliare per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area in esame.

SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

Per superficie convenzionale ai fini del calcolo della sanzione si intende la superficie geometrica netta delle opere abusivamente realizzate.

I valori OMI sono diversamente riferiti alla superficie lorda, ma si ritiene, ai fini della semplificazione del calcolo e del fatto che se ne assume il valore medio oltre che diverso riferimento temporale, sia ammissibile approssimare a valori relativi alla superficie netta.

Si precisa inoltre che, nel caso in cui siano stati realizzati incrementi di volumetrie ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici di calpestio e che comunque non rendono il vano abitabile o agibile, e comunque non se ne modificano le caratteristiche di utilizzabilità, si procederà calcolando la superficie in modo virtuale, e cioè dividendo l'incremento volumetrico abusivo per 5 e moltiplicandolo per 3.

Per maggiore uniformità con i parametri assunti ai fini del calcolo si ritiene opportuno determinare i seguenti indici correttivi delle singole utilizzazioni oggetto di cambio di destinazione d'uso.

destinazione	
abitazione	1,0
cantine	0,3
soffitte gr. =>1,80	0,5
soffitte gr. <1,80	0,15
terrazze coperte	0,35
terrazze scoperte	0,25
logge	0,4
box auto	0,5
posto auto coperto	0,3
portico	0,35
Agriturismo (cambio utilizzo)	0,40
annesso agricolo deruralizzato	0,70
Attività connessa agricoltura	0,4