



COMUNE DI ALTOPASCIO

Prov. di Lucca

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata

Determinazione n. 13 del 09.05.2006

OGGETTO: Applicazione delle sanzioni previste dal TITOLO VIII della L.R. 03 gennaio 2005 n° 1.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

D E T E R M I N A

1) DI APPROVARE le indicazioni per l'applicazioni delle sanzioni previste dal TITOLO VIII della L.R. 03 gennaio 2005 n° 1 come indicato dall'allegato A) facente parte integrante e sostanziale della presente determina,

2) DI APPROVARE i prospetti per il calcolo dell'incremento di valore suddivise per le singole destinazioni (residenziale, direzionale, commerciale, turistico/ricettivo, artigianale/industriale, agricolo) indicati come allegati B), C), D, E), F), G), facenti parte integrante e sostanziale della presente determina,

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

(arch. Lucia Flosi Cheli)

Criteria generali

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfetarie è pari al 20% del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a €516,00.

Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (*Minimo e Massimo*) rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Superficie Convenzionale: è pari alla superficie Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo allegati.

Coefficiente di rettifica del valore precedente è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile

Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Valore Venale Precedente all'intervento.

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere

Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Nuova Edificazione	coeff. di abbatt. 0,10;
Sostituzione Edilizia	coeff. di abbatt. 0,20;
Ristrutturazione Edilizia d 1) L.R. 1/05	coeff. di abbatt. 0,40;
Ristrutturazione Edilizia d 2) L.R. 1/05	coeff. di abbatt. 0,60;
Ristrutturazione Edilizia d 3) L.R. 1/05	coeff. di abbatt.0,80;
Manut.e straor., Restauro e Ris. Conser.	coeff. di abbatt. 0,90;

Sanzioni Forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli artt. 134 comma 3°, 135 comma 2° e 140 comma 6°, le stesse sono pari al 20% del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni, individuati con le seguenti sigle:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

Sanzioni non ascrivibili ad interventi con aumento di valore venale

Nel caso di abusi che non determinino aumenti di superficie e dunque non riconducibili alle tabelle verranno applicate sanzioni come sotto specificato:

1. pensiline e/o gazebo e/o pergolati	€	516,00
2. tamponatura , apertura o diverso posizionamento di porte o finestre e/o variazioni di scale esterne	€	516,00
3. nuove scale esterne	€	516,00
4. nuove recinzioni e/o sistemazioni esterne e/o intubamento di fosse	€	1.032,00
5. variazioni a recinzioni autorizzate	€	516,00
6. diverso posizionamento sul lotto senza aumento valore venale	€	1.032,00
7. variazione della sagoma senza aumento valore venale (gronda modificata, tetto variato, ecc.)	€	516,00
8. forni e/o barbecue	€	516,00
9. piscine	€	1.548,00
10. insegne e/o cartellonistica pubblicitaria	€	516,00
11. impianti tecnologici in edifici ad uso R e A	€	516,00
12. impianti tecnologici in edifici ad uso D, C e TR	€	1.032,00
13. impianti tecnologici in edifici ad uso AI (includibili in una volumetria fino a mc.40)	€	516,00
14. impianti tecnologici in edifici ad uso AI (includibili in una volumetria maggiore di mc.40)	€	1.032,00

I punti 6 e 7 contestualmente al 2 e 3, includono nello stesso importo le relative sanzioni