



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

PROVINCIA DI SALERNO

N. 490 del Registro

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO

OGGETTO: Opere abusive realizzate in zona sottoposta a vincolo di cui alla legge 1497/39. Applicazione art. 13 legge 28/2/1985 n. 47 con riferimento agli artt. 7 e 15 della legge 1497/39. =

L'anno millenovecentonovanta quattro addì Trenta del mese

di Giugno alle ore 10,30 nella Residenza Municipale.

Il Dr. Antonio Addonizio Commissario

Prefettizio nominato con decreto prefettizio n. 13.4.2714/Gab in data 29/4/1994

con l'assistenza del Dr. Nicola Parisi

Segretario Generale, ha adottato la seguente deliberazione:

- VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 3.5.1994 dalla quale si evince:
- CHE risultano presentate, ai sensi dell'art. 13 legge 28 febbraio 1985, n. 47, numerose istanze per il rilascio di concessioni o autorizzazioni, in sanatoria, per opere abusivamente realizzate dopo l'1.10.1983, ma comunque conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro realizzazione;
- CHE per costruzioni realizzate su aree soggette a vincolo ambientale ai sensi della Legge 29.6.1939, n. 1497, per il rilascio di tali atti amministrativi deve ritenersi applicabile, oltre alla normativa sanatoria di cui agli artt. 4, 7, 9 e 10 della citata legge 47/85, anche quella prevista dall'art. 15 della detta legge

1497/1939, che dovrà essere applicata anche nell'ipotesi in cui non si evidenzia un danno ambientale;

- CHE in mancanza di danno ambientale, il detto art. 15 lascia intendere che la sanzione deve essere commisurata al profitto conseguito;

- CHE tale profitto può essere individuato nel confronto tra il costo di costruzione (primo parametro) ed il valore commerciale (secondo parametro) dell'immobile o della porzione di immobile abusivamente realizzato;

- CHE per individuare criteri oggettivi a cui rapportarsi per la quantificazione e la graduazione della sanzione da irrogare, occorre determinare parametri omogenei dei due valori da porre a confronto per cui appare opportuno ed equo individuare detti valori ricorrendo a parametri già fissati da Organi Finanziari e Tecnici dello Stato.

Il primo parametro "COSTO DI COSTRUZIONE"; visto il Decreto 20 del 28.6.1990 n. 149, può essere f. 250.000 per metro quadrato di superficie realizzata; il secondo parametro "VALORE COMMERCIALE" è determinato dal prodotto della Rendita Catastale dell'immobile, aggiornata con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, rivalutata per 100 e riferita all'unità di misura omogenea (metro quadrato);

- CHE per diversificare e graduare la sanzione da irrogare occorre individuare, nella sfera delle Rendite Catastali, delle varie Categorie e Classi, attribuite e vigenti per il Comune di Pontecagnano Faiano, quelle che, più equamente e realisticamente, possono far determinare i valori degli abusi, come di seguito raggruppati e classificati:

1° FASCIA - (Abitazioni ricadenti in zone urbanizzate e classificate come ZONA "B" e "C" (residenziale e di Espansione) nello strumento urbanistico vigente);

2° FASCIA - (locali destinati all'attività commerciale- C/1 - C/3 Industriale e turistiche, classificati come ZONA "D" e "I" nello strumento urbanistico vigente);

3° FASCIA - (Abitazioni ricadenti in zona non urbanizzata e classificate AGRICOLA E3 e zone di Rispetto e Vincolo nel vigente strumento urbanistico);

4° FASCIA - (intesa come fascia comprendente tutte quelle opere realizzate e non computabili in termini di superfici).

- CHE per le superfici abusive, come innanzi classificate,

possono essere prese a base le seguenti tariffe catastali:

PER GLI ABUSI CLASSIFICATI SOTTO LA 1° FASCIA Categoria A/2

(abitazioni di tipo civile) con classe di scelta come quelle indicate l'unità immobiliare tipo con un reddito catastale di f. 105.000 per vano, che rivalutata per 100 che rappresenta l'idoneo coefficiente si ha la stima di 1.050.000 per vano, e poichè per vano immobiliare si intende un ambiente di mq. 16 circa, si avrà che il valore dell'U.I.U. in oggetto di circa vani sette per un totale di mq. 112 sarà di f. 73.500.000.
 $(105.000:16 \times 100) = 656.250 \text{ mq.}$

PER GLI ABUSI CLASSIFICATI SOTTO LA 2° FASCIA

Categoria C/1 - C/3, che rientrano nella zona "D" e "T" (unità commerciali ed artigianali e turistici).

Le unità U.I.U. ricadenti nella categoria C/1 (negozi e Botteghe) sono rappresentate dalla classe prima con un valore catastale di f. 21.400 per mq. che rivalutato per l'idoneo coefficiente che è 34, si avrà un valore per mq. di f. 727.600.

Le U.I.U. ricadenti nella categoria C/3 (magazzini e locali artigianali) sono rappresentate dalla classe I con un valore di f. 6.600 per mq. che rivalutato per l'idoneo coefficiente che è 100, si ottiene che il valore per mq. è di f. 660.000.

PER GLI ABUSI CLASSIFICATI SOTTO LA 3° FASCIA (Abitazioni popolari e locali depositi, stalle, etc).

La U.I.U. identificati con categorie A/4 di I scelta come unità tipo con un reddito catastale per vano di f. 68.000 che rivalutato per 100 che rappresenta l'idoneo coefficiente si ottiene un valore per vano di f. 680.000, e poichè per vano catastale s'intende un ambiente di circa mq. 16 si avrà che il valore dell'U.I.U. in oggetto di vani 7, per un totale di mq. 112 sarà di f. 47.600.000.
 $(68.000 \times 16:100) = 425.000 \text{ mq.}$

PER GLI ABUSI CLASSIFICATI SOTTO LA 4° FASCIA cioè tutte quelle opere realizzate e non computabili in termini di superfici è stata determinata la sanzione fissa nella misura di f. 500.000, per ogni abuso.

- CHE tutto questo innanzi, i valori commerciali per mq.

da attribuire a ciascuna delle classificazioni di abuso prese in esame sono individuate come segue:

- 1° FASCIA (ZONA "B" e "C") categoria A/2 f. 656.250 mq.
- 2° FASCIA (ZONA "D" e "T") categoria C/1 f. 727.600 mq.
C/3 f. 660.000 mq.
- 3° FASCIA (ZONA E3 E ZONE DI
DI RISPETTO E VINCOLO) categoria A/4 f. 425.000 mq.

Dal confronto di due parametri come innanzi individuati e calcolati, la misura unitaria alle sanzioni da irrogarsi a ciascuna delle unità tipo prese in esame, ai sensi dell'art. 15 della Legge 1497/1939 per ciascun tipo di abuso viene a determinarsi come segue:

Per gli abusi ricadenti nella 1° FASCIA.

Valore commerciale 656.250 - costo di costruzione 190.000
250.000 = 406.250 mq.

Per gli abusi ricadenti nella 2° FASCIA.

Valore commerciale C/1 727.000 - costo di costruzione
250.000 = 477.600 mq.

- Valore commerciale C/3 660.000. Costo di costruzione
250.000 = 410.000 mq.

Per gli abusi ricadenti nella 3° FASCIA.

Valore commerciale 425.000 - costo di costruzione
250.000 = 175.000 mq.

- CHE infine, per le opere non computabili in termini di superfici la sanzione è determinata nella misura fissa di f. 500.000, per ogni abuso.
- RITENUTO poter approvare detti atti;
- ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica, che di seguito, per conferma si sottoscrive in W. S. M. A. V.
- ACQUISITO il parere favorevole espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria in ordine alla regolarità contabile che di seguito per conferma si sottoscrive sulla scorta del parere di regolarità tecnica; per A. M.
- UDITO il Segretario Comunale che esprime parere favorevole sotto il profilo della legittimità dell'atto ai sensi dell'art. 53 L. 142/90 e sulla base dell'parere tecnico favorevole dell'Ing. Capo sopra riportato;
- VISTA la Legge 8.6.1990 n. 142;

1936,27

D E L I B E R A

- 1) - di fissare, come fissa, in conformità di quanto espresso in premessa la misura unitaria della sanzione da irrogarsi ai sensi dell'art. 15 della Legge 29.6.1939, n. 1497, ai vari tipi di abuso edilizio sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 28.2.1985, n. 47, quando questi non evidenziano danno ambientale, come appresso:
- A) - Per abitazioni ricadenti in zona urbanizzata (zona "B" e "C" del vigente strumento urbanistico) f. 406.250 per metro quadrato utile; € 209,81
- B) - Per abitazioni ricadenti in zona non urbanizzata (zona E3 e zone di Rispetto e Vincolo, del vigente strumento urbanistico) f. 175.000 per metro quadrato utile; € 90,37
- C) - Per locali destinati all'attività commerciale, turistica, industriale e artigiana, realizzati in zona "D" e "T" del vigente strumento urbanistico f. 477.600 per metro quadrato utile, per abusi ricadenti nella Categoria C/1 e f. 410.000 per metro quadrato utile per abusi ricadenti nella categoria C/3. € 246,65
- D) - Per tutte le altre opere o interventi, non computabili in termini di superficie, la sanzione è determinata nella misura fissa di f. 500.000 per ogni abuso; € 254,87
- 2) - di riservarsi ulteriori provvedimenti a seguito delle istruzioni in merito che saranno emanate dalla Regione Campania, al fine di individuare criteri oggettivi a cui rapportarsi per la quantificazione del danno e la graduazione delle sanzioni;
- 3) - Trasmettere la presente al CO.RE.CO. ai sensi del comma 1° dell'art. 45 della Legge 142/90.

file/art.15

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 5 giorni consecutivi a partire dal ★ 6 LUG. 1994

★ 6 LUG. 1994

IL SEGRETARIO GENERALE

presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla suindicata data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva il _____

non essendo soggetta a controllo.

IL SEGRETARIO GENERALE

presente deliberazione è stata inviata al Comitato Regionale di Controllo. Prot. 13610 -

★ 6 LUG. 1994

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO INCARIC.
CAPO SERVIZIO

REGIONE CAMPANIA

Sezione Provinciale di Salerno del Comitato Regionale di Controllo

PROT. N. 15509

li 26.7.94

Seduta del 19.7.94

Decisione N. 138 Verb. 55

IL SEGRETARIO

F.to BULDO

N.O.