

# **COMUNE DI BRUSCIANO**

**Provincia di Napoli**



## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI AI SENSI DEL DPR 380/2001 e ss.mm.ii.**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 22.01.2014 e in vigore dal 20.02.2014**

**Il Responsabile dell' Area Tecnica  
Arch. Gaetano D'Amore**

**II SINDACO  
avv. Giuseppe Romano**

## SOMMARIO

- Art. 1.** *Oggetto del Regolamento*
- Art. 2.** *Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia*
- Art. 3.** *Ordinanza di sospensione lavori*
- Art. 4.** *Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori*
- Art. 5.** *Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*
- Art. 6.** *Interventi eseguiti in assenza della denuncia di inizio attività, in totale difformità o con variazioni essenziali.*
- Art. 7.** *Opere eseguite in parziale difformità*
- Art. 8.** *Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria*
- Art. 9.** *Demolizioni di opere abusive*
- Art. 10.** *Esecuzione d'ufficio delle demolizioni*
- Art. 11.** *Demolizioni di opere abusive con l'Intervento sostitutivo della Regione nei confronti dell'amministrazione comunale.*
- Art. 12.** *Opere edilizie abusive sanabili con l'applicazione della L.R. N.°5/2013*
- Art. 13.** *Procedure e criteri di stima*
- Art. 14.** *Disciplina di altri illeciti edilizi ritenuti minori*
- Art. 15.** *Redazione della perizia di stima*
- Art. 16.** *Determinazione del valore venale*
- Art. 17.** *Casi particolari.*

## **Art. 1**

*(Oggetto del Regolamento)*

1. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267, disciplinano l'attività edilizia.

2. Il presente Regolamento disciplina l'attività di vigilanza del Comune in campo urbanistico-edilizio, le sanzioni da applicare in caso di sanatoria e le modalità per ottenere la sanatoria delle stesse, la demolizione di opere abusivamente realizzate.

3. Per il conseguimento delle finalità di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo l'ufficio tecnico vigila, altresì, sulla puntuale applicazione dell'art. 48 comma 3 del DPR 380/2001;

## **Art. 2**

*(Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia)*

Ai sensi del DPR 380/2001, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune, attraverso i propri uffici e per le rispettive competenze, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nonché alle modalità esecutive fissate nei vari titoli edilizi abilitativi.

Ai fini sanzionatori si applica la disciplina dettata dalla normativa vigente al momento dell'accertamento.

La polizia municipale è tenuta al controllo costante del territorio comunale, alla verifica dell'apposizione della tabella di cantiere presso tutti i siti di lavori.

Gli agenti di P.M. svolgono controlli presso i cantieri edili finalizzati alla verifica documentale del cantiere stesso (a titolo di esempio: verifica della presenza del titolo edilizio abilitativo, del contratto, dei documenti sulla sicurezza dei luoghi di lavori, ecc).

Quando gli agenti di P.M. lo ritengono necessario convocano personale tecnico del competente ufficio comunale allo scopo di svolgere idonea verifica tecnica finalizzata alla corrispondenza di quanto realizzato con i titoli edilizi autorizzativi.

Personale dell'ufficio antiabusivismo è tenuto a svolgere attività di controllo sui cantieri edili, sia se interpellati dagli agenti di P.M. e/o su denuncia di cittadini, sia di propria iniziativa, in ogni caso sarà redatta apposita relazione di servizio e informano il proprio responsabile di settore.

## **Art. 3**

*(Ordinanza di sospensione lavori)*

L'ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune è emanata ai sensi dell'art. 27 comma 3, del DPR 380/2001, al fine di verificare eventuali inosservanze delle norme e/o altra fattispecie comunque denunciata dai cittadini e non richiede (in quanto atto di diffida/ordinanza sorretto da ragioni di celerità ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 anche a garanzia del privato) la comunicazione di avvio del procedimento che comunque è assolta mediante la fissazione di un termine breve di 15 giorni utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie.

In ogni caso la sospensione dei lavori ha effetto fino alla adozione dei provvedimenti definitivi e comunque non può protrarsi oltre giorni 45 (quarantacinque).

L'ordinanza di sospensione dei lavori può avere ad oggetto (d'ufficio o per effetto di istanza di parte) porzioni di cantiere quando le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi ovvero siano conformi a progetto approvato.

#### **Art. 4**

*(Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori)*

L'emissione di provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento. Tale termine, correlato alla violazione urbanistico/edilizia commessa, deve intendersi come improrogabile ed ha la durata prevista dalla legge per il caso ricorrente.

Su istanza motivata dell'interessato, presentata entro i primi 60 giorni, e mediante provvedimento motivato del Responsabile del procedimento potrà essere eccezionalmente concessa una proroga del termine ove vengano riconosciuti fatti determinanti ovvero cause di forza maggiore ostativi alla demolizione.

In caso di ricorso giurisdizionale, ove l'organo adito accolga l'eventuale istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine decorre ex novo dalla data della pubblicazione della sentenza di primo grado.

In caso di ricorso giurisdizionale, ove il ricorrente non formula istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato, il termine espresso per l'adempimento non trova interruzioni con la naturale conseguenza dell'applicazione del dettame normativo specifico.

L'eventuale successivo accoglimento del ricorso nel merito non comporta alcun risarcimento in favore del ricorrente.

#### **Art. 5**

*(Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)*

1. Il comune, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo (come definite dall'art. 31, comma 1, del DPR 380/2001) ovvero con variazioni essenziali (come definite dal medesimo art. 32 del DPR 380/2001), procede ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001.

2. Il provvedimento, a firma del Funzionario responsabile del Settore, che ingiunge la demolizione, deve contenere l'indicazione e la più ampia descrizione dell'area, nonché l'espressa comunicazione che nel caso di non ottemperanza l'area stessa sarà acquisita al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31, comma 3, del DPR 380/2001.

3. Decorso il termine indicato per provvedere alle demolizioni, il Funzionario responsabile del Settore convoca, entro gg. 30, presso il sito dell'abuso edilizio i proprietari e i committenti al fine di redigere il verbale di accertamento dell'inottemperanza.

4. Il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 31, comma 4, del DPR 380/2001, e costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, la quale deve essere eseguita gratuitamente.

5. La notifica del verbale relativo all'accertamento della inottemperanza dell'ingiunzione non è necessaria se l'anzidetto accertamento è avvenuto in presenza dell'autore dell'abuso cui è consegnata copia del relativo verbale.

6. Nelle more dell'esecuzione della demolizione in danno il comune proprietario *ope legis* a seguito delle espletate procedure di accertamento di cui ai commi precedenti, previo sgombero degli immobili eseguito nei modi e termini di legge, ove occupato *sine titulo* procede alla presa di possesso degli anzidetti immobili.

Qualora l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale risulta motivatamente inesequibile (a solo titolo esemplificativo: per formazione di lotti interclusi, creazione di servitù di passaggio all'interno di edifici, ecc.), il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo.

Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 31, comma 3, del DPR 380/2001, ove ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo in presenza dei presupposti di legge, può ottenere il permesso di costruire in sanatoria, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 36 del DPR 380/2001.

#### **Art. 6**

*(Interventi eseguiti in assenza della denuncia di inizio attività, in totale difformità o con variazioni essenziali)*

Le opere soggette al preventivo deposito di denuncia d'inizio attività, e SCIA, secondo quando disposto dall'art. 22, comma 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. che siano eseguite in assenza della medesima, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, sono soggette alle sanzioni previste, per il caso ricorrente, di cui all'art. 37 del DPR 380/2001, da adottarsi entro e non oltre 90 gg. dall'accertamento delle condizioni richieste per l'intervento repressivo.

#### **Art. 7**

*(Opere eseguite in parziale difformità)*

Alle opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire si applicano le sanzioni di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 da adottarsi entro e non oltre 90 gg. dall'accertamento delle condizioni richieste per l'intervento repressivo.

Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del Funzionario Responsabile del Settore. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale ( o valore di mercato), determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, vedi art. 13.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui al comma 3 dell'articolo 22, del DPR 380/2001, eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio abilitativo. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

#### **Art. 8**

*(Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria)*

Il Permesso di costruire in sanatoria è rilasciato dal comune ai sensi e con le procedure previsti dall'art. 36 del DPR 380/2001 soltanto se l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio ed al Regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è necessario versare a titolo di oblazione quanto disposto dall'art. 36 comma 2 del DPR 380/01.

È istituito, presso l'ufficio edilizia privata, apposito registro delle richieste di P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. le cui istruttorie vengo eseguite entro giorni 50 (cinquanta) dalla presentazione, mentre nei successivi giorni dieci il Responsabile dell'Area dovrà emettere il provvedimento definitivo.

La richiesta del P.d.C. in sanatoria è soggetta all'istituto del silenzio-rifiuto il quale si applicherà allo scadere del sessantesimo giorno;

### **Art. 9**

(Demolizioni di opere abusive)

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal Funzionario responsabile del Settore su valutazione tecnico-economica, nonché su apposito progetto di demolizione.

È fatto salvo la possibilità di non abbattere l'opera abusiva quando si dichiara con delibera di consiglio comunale, entro 60 gg. dalla scadenza del termine di cui all'ordinanza di demolizioni, l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e il non contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, previo accertamento della idoneità statica e della conformità di essa alla normativa antisismica.

Il Funzionario responsabile del Settore, decorso il termine di cui al comma precedente emette un'ordinanza di demolizione in danno, ai sensi del comma 5 art. 31 del D.P.R. 380/01;

Il Funzionario responsabile del Settore avvia le procedure per l'esecuzione di intervento di demolizioni assimilandolo ad opera pubblica e quindi in conformità al codice degli appalti D.Lgs 163/06, individuando se del caso e con le relative procedure tutte le figure professionali e amministrative necessarie ( a solo titolo di esempi: R.U.P., nomina di direttore dei lavori, collaudatore statico, ecc.).

I relativi lavori sono affidati mediante il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per le demolizioni da eseguirsi all'occorrenza, sono comunque ammesse le procedure negoziate per affidamenti a trattativa privata, ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee ed in possesso dei requisiti morali.

In ogni caso l'inizio dei lavori di demolizione avverrà non prima del sessantesimo giorno dall'ultima notifica dell'ordinanza di demolizioni in danno, entro il termine di 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva dell'intervento demolitorio;

Dopo l'ultimazione dei lavori, il Funzionario responsabile del Settore avvierà le procedure per il recupero delle somme anticipate da imputarsi su apposito risorsa prevista in bilancio.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Funzionario responsabile del Settore ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

### **Art. 10**

(Esecuzione d'ufficio delle demolizioni)

L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.

Qualora si rinvenano all'interno dell'immobile o del fondo, nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose, beni mobili di

qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso idonei locali, addebitando ai responsabili dell'abuso i relativi costi.

Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio e omettano di darne comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima della data stabilita per l'esecuzione stessa saranno comunque tenuti al pagamento della somma sostenuta da parte dell'Ente.

Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.

I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione del procedimento di esecuzione di cui al libro terzo del c.p.c. secondo quanto previsto dal Regio Decreto n. 639/1910 e dall'art. 43 del D.P.R. 380/2001.

Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti *“in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva ovvero che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento”* secondo le indicazioni fornite dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 345/91.

#### **Art. 11**

*(Demolizioni di opere abusive con l'Intervento sostitutivo della Regione nei confronti dell'amministrazione comunale.)*

Nei casi di impossibilità da parte dell'amministrazione locale, o per mancanza di risorse finanziarie, o negli altri casi, definitivamente accertati, per cui si rende impossibile la demolizione il Comune entro e non oltre 60 gg. dall'accertamento delle cause che hanno reso impossibile la demolizione, può fare ricorso alle procedure di intervento sostitutivo della Regione in materia di repressione dell'abusivismo edilizio, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituita dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ss.mm.ii., come previsto dal Regolamento avente ad oggetto: **regolamento in materia di repressione dell'abusivismo edilizio e di esercizio dei poteri d'intervento sostitutivo**, emanato dalla Giunta Regionale della Campania e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 43 del 24 settembre 2003 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania - n. 634 del 22 settembre 2003.

#### **Art. 12**

*(Opere edilizie abusive sanabili con l'applicazione della L.R. N.°5/2013)*

Per favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui all'articolo 7 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa), gli immobili acquisiti al patrimonio indisponibile del comune possono essere destinati prioritariamente ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia residenziale sociale, in base alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché dei programmi di valorizzazione immobiliare anche con l'assegnazione in locazione degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, o a programmi di dismissione immobiliare.

Atteso che l'Amministrazione comunale ha provveduto a recepire il comma 65 della L.R. N.°5/2013 con la deliberazione di C.C. N.° 29 del 31/07/2013, in applicazione a tale deliberato è riconosciuta precedenza a coloro che, al tempo dell'acquisizione, occupavano il cespite, previa

verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa, nonché procedure di un piano di dismissione degli stessi. In tal caso il prezzo di vendita di detti immobili, stimato in euro per metro quadrato dal competente ufficio tecnico, non può essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. A tal uopo.

Il canone di locazione degli immobili acquisiti al patrimonio indisponibile del comune sarà stabilito con criteri riferiti all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

### **Art. 13**

*(Procedure e criteri di stima)*

Nell'ipotesi di cui al precedente art. 6, per la stima dell'immobile oggetto di abuso si procede nel seguente modo:

Per edifici residenziali, la sanzione è determinata con riferimento alla data di determinazione della sanzione, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78, secondo il seguente schema:

Superficie abuso (1) x Costo di Produzione a mq.(2) x Coeff. Correttivi(3)

Dove:

(1) calcolata ai sensi dell'art. 13 – L. 392/78;

(2) Ultimo dato disponibile determinato con Decreto Ministeriale e aggiornato con gli indici ISTAT sino alla data della determinazione della sanzione;

(3) Artt. Dal 15 al 21 della L. 392/78.

Il valore così ottenuto, aggiornato secondo gli indici ISTAT sino alla data dell'abuso, coincide con il valore attuale dell'immobile, a cui dovrà essere sottratto il valore dell'immobile ante intervento calcolato con le medesime modalità ma con riferimento alla precedente consistenza; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile.

Ai fini della determinazione dell'ammontare della stima prevista dal presente Regolamento, il costo unitario di costruzione è ragguagliato al costo base di produzione che, con D.M. 18.12.1998, (pubblicato sulla G.U. n.303 del 30.12.1998) è fissato, per le Regioni Meridionali e relativamente all'anno 1997 € 748,86 (L. 1.450.000).

Per edifici non residenziali la sanzione è determinata con riferimento al valore venale dell'immobile ottenuto dalla differenza del valore di mercato alla data di accertamento dell'abuso e al valore venale dell'immobile prima di eseguire l'abuso.

### **Art. 14**

*(Disciplina di altri illeciti edilizi ritenuti minori)*

Per gli illeciti edilizi di natura minore, come definiti l'art. 33 del D.P.R. 380/2001- opere di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità, art. 37 del D.P.R. 380/2001- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività o la SCIA, le sanzioni e le demolizioni sono quelle previste e disciplinate dal medesimo DPR 380/2001 che per economicità e analogia non si riportano.

Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di in edificabilità, si procede ai sensi dell'art. 31 c.6 e seguenti del DPR 380/2001.

In tutti i casi di illeciti edilizia minore, si applica una sanzione pecuniaria minima di euro 258,00, se non già prevista dalla norma specifica.

### **ART. 15**

*(Redazione della perizia di stima)*



Le perizie, effettuate secondo i criteri in precedenza stabiliti, possono essere svolte dall'ufficio tecnico comunale, da tecnici di altre amministrazioni pubbliche individuati con procedure selettive previste dalla norma specifica.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in casi particolari di stime inerenti abusi di rilevante complessità o che richiedano specifiche competenze in materia ambientale e paesaggistica, avvalersi della collaborazione delle competenti Sovrintendenze.

Ogni determinazione effettuata comporta un costo di stima per competenze tecniche e spese istruttorie pari al 2% della sanzione determinata.

Il costo della stima è a carico dell'esecutore dell'abuso edilizio. Tale costo in base alle normative vigenti in materia va accantonato su conto corrente dedicato, intestato al comune di Brusciano

## **ART. 16**

### *(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 dell'abuso.

**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, categoria catastale 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'OMI e sono riferiti 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 (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima-dell'intervento.

**Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al valore di mercato minimo, espresso in €/mq di superficie lorda, in base alla provincia, comune di appartenenza, fascia/zona di riferimento, microzona, categoria catastale 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'OMI e sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui alla tabella successiva.

**Coefficiente di Rettifica del Valore Unitario di Riferimento Precedente**

<b>Intervento edilizio</b>	<b>Coefficiente di abbattimento</b>
Nuova edificazione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
Ristrutturazione edilizia	0,40
Manutenzione straordinaria	0,80
Risanamento conservativo	0,80

**ART. 17**  
*(Casi particolari)*

Per conoscere la situazione degli abusi edilizi occorre effettuare un'azione di monitoraggio e censimento con la collaborazione dell'ufficio tecnico e l'ufficio di Polizia Municipale onde verificare lo stato procedurale della singola pratica e stabilire una casistica, e priorità d'interventi, per procedere all'adozione del provvedimento da porre in essere.

Si precisa che per opera o immobile abusivo è da intendersi qualsiasi manufatto edilizio o edificio o una porzione di esso, a prescindere da qualsivoglia e possibile acronimo utilizzato per la sua identificazione, senza lasciare alcuna interpretazione.

I casi di opere abusive che si possono presentare sono diversi e si cita qualche esempio di seguito elencati:

- Edificio residenziale ex-novo;
- Edificio non residenziale ex-novo;
- Manufatto edilizio, di qualsiasi specie e natura, autonomamente utilizzabile ed indipendente ( es. unità abitativa posta all'ultimo piano di un edificio, o in ampliamento orizzontale, tettoia, garage, porzione di edificio, capannone, terrazzo, loggia, containers, ecc..)

Quando bisogna adottare provvedimenti repressivi per opere abusive che non siano autonome e indipendenti occorre procedere ad un'attenta e oculata valutazione di carattere strutturale.

La valutazione si rende necessaria in quanto bisogna accertare che la demolizione delle opere abusive sia possibile senza arrecare danni e disturbi irreversibili alle restanti parti delle strutture costruire legittimamente. In questi casi occorre esprimersi se è più conveniente l'applicazione della sanatoria ai sensi dell'art. 34 (sanatoria opera non demolibile) del DPR 380/2001 oppure l'applicazione del comma 65 della L.R. N.° 5/2013 (acquisizione al patrimonio comunale e successivi adempimenti previsti dalla norma regionale).

**ART. 18**  
*(norma transitoria)*

Sono da considerarsi abrogati e comunque non più vincolanti disposizioni regolamentari, circolari e provvedimenti amministrativi deliberati dall'Amministrazione comunale incompatibili con il presente regolamento.