



COMUNE DI CHERASCO

**REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE DELL'ART. 34
COMMA 2° DEL D.P.R. 380/01**

Approvato con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 68
del 16.11.2010

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL' ART. 34 COMMA 2° DEL d.p.r. 380/01

Art 1 Oggetto del regolamento

Il Presente regolamento ha lo scopo di normare nel dettaglio il calcolo della sanzione prevista dal comma 2° dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 qualora la demolizione delle opere abusive non possa avvenire senza il pregiudizio della parte eseguita in conformità al provvedimento autorizzativo.

Art 2 Presupposti

Il presupposto per l'applicazione della sanzione deve essere una perizia statica asseverata da professionista abilitato riguardante l'immobile oggetto di abuso, dalla quale emerga l'impossibilità a demolire la parte abusiva senza compromettere la parte regolarmente autorizzata.

Art 3 Calcolo della sanzione

L'art 34 2° comma del D.P.R. 380/01 stabilisce che la sanzione da applicare è pari al doppio del costo di produzione della parte abusiva non sanabile, determinato secondo le disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392.

La citata norma indica che il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi, mentre il costo di produzione complessivo è dato dal costo unitario di produzione per la superficie convenzionale.

La definizione in dettaglio del costo unitario di produzione ed il calcolo della superficie convenzionale sono determinati nei seguenti articoli 4-5-6.

Art 4 Costo base di produzione

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in L. 250.000, pari ad € 129,11, per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. L'ultimo provvedimento di cui si è a conoscenza risale al 18/12/1998 pubblicato sulla gazzetta ufficiale n. 303 del 30/12/1998, dove il costo base è fissato in £ 1.450.000, pari ad € 748,86.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Il costo base deve essere indicizzato con indice ISTAT riferito all'aumento del costo di costruzione degli immobili al momento della fine dei lavori dell'opera presa a riferimento.

Art 5 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi del costo base sono stabiliti in funzione della tipologia delle abitazioni, della classe demografica dei Comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione degli alloggi.

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);*
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);*
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);*
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);*
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);*
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);*
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);*
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).*

In relazione alla classe demografica si applica il coefficiente dei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti, corrispondente a 0,80.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 , con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;*
- b) 1 per il centro edificato;*
- c) 1,10 per il centro storico.*

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;*
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;*

c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 se lo stato è normale;

b) 0,80 se lo stato è mediocre;

c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

1) pavimenti;

2) pareti e soffitti;

3) infissi;

4) impianto elettrico;

5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

1) accessi, scale e ascensore;

2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni o non siano presenti, tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni o non siano presenti, almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Art 6 Superficie convenzionale

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole e dei sottotetti ad uso non abitativo, sui quali l'incremento di altezza non sia discriminante essenziale per consentire il cambio di destinazione d'uso del sottotetto stesso.
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Le superfici di cui alle lettere *a)*, *b)* e *d)* si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera *e)* entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera *a)*.

Alla superficie di cui alla lettera *a)* si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere *b)* e *c)* non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21 della L. 392/1978.

Qualora vi sia un incremento di altezza maggiore di m 0,70 la superficie convenzionale da utilizzare ai fini del costo di produzione corrisponde a quella calcolata secondo i disposti del presente articolo lettera a).

Qualora vi sia un incremento di altezza inferiore a m 0,70 la superficie convenzionale da utilizzare ai fini del costo di produzione è data dalla superficie generata dall'incremento di altezza, intesa come rapporto fra l'incremento medio di altezza stesso e la pendenza della falda corrispondente. Tale superficie, parametrizzata secondo le lettere b), c), d), e), f) del presente articolo, viene ulteriormente incrementata in funzione dell'altezza media preesistente autorizzata, secondo il seguente schema:

fino a cm 70	incremento 0%
da cm 71 a cm 80 compreso	incremento 2%
da cm 81 a cm 90 compreso	incremento 5%
da cm 91 a cm 100 compreso	incremento 9%
da cm 101 a cm 110 compreso	incremento 14%
da cm 111 a cm 120 compreso	incremento 20%
da cm 121 a cm 130 compreso	incremento 27%
da cm 131 a cm 140 compreso	incremento 35%
da cm 141 a cm 150 compreso	incremento 44%
da cm 151 a cm 160 compreso	incremento 54%
da cm 161 a cm 170 compreso	incremento 65%
da cm 171 a cm 180 compreso	incremento 77%
da cm 181 a cm 190 compreso	incremento 90%
da cm 191 a cm 200 compreso	incremento 104%
da cm 201 a cm 210 compreso	incremento 104%
da cm 211 a cm 220 compreso	incremento 90%
da cm 221 a cm 230 compreso	incremento 77%
da cm 231 a cm 240 compreso	incremento 65%
da cm 241 a cm 250 compreso	incremento 54%
da cm 251 a cm 260 compreso	incremento 44%
da cm 261 a cm 270 compreso	incremento 35%
da cm 271 a cm 280 compreso	incremento 27%
da cm 281 a cm 290 compreso	incremento 20%
da cm 291 a cm 300 compreso	incremento 14%
da cm 301 a cm 310 compreso	incremento 9%
da cm 311 a cm 320 compreso	incremento 5%
da cm 321 a cm 330 compreso	incremento 2%
oltre cm 331	incremento 0%