



**COMUNE DI CALUSO**

*Provincia di Torino*

Settore territorio e attività produttive



**Regolamento per le sanzioni amministrative  
degli interventi eseguiti in assenza o in  
difformità dalla S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37  
del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.**

Approvato con Atto C.C. n° 26 del 13/04/2017

## Articolo 1

### *Ambito di applicazione*

1. Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) prevede l'applicazione di sanzioni amministrative e pecuniarie in caso di realizzazione di interventi edilizi cosiddetti "minori", eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). L'applicazione dei criteri sintetici viene utilizzata dall'Ufficio tecnico comunale competente, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi e/o non rientranti nelle condizioni di valutazione.
2. Il presente Regolamento prevede, in alternativa alla procedura ordinaria, il deposito di una perizia di stima a firma del tecnico abilitato incaricato dalla proprietà unitamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, adeguatamente documentata e dettagliata, in cui si attesta l'incremento di valore dell'immobile a seguito della realizzazione delle opere oggetto di sanatoria.
3. Sarà comunque facoltà dell'Ufficio tecnico comunale competente richiedere specifica valutazione dell'incremento di valore dell'immobile all'Agenzia del Territorio.

## Articolo 2

### *Sanzione pecuniaria*

1. Le modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) sono le seguenti:
  - a) in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
  - b) in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;
  - c) in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
$$\text{Importo sanzione} = (\text{Incremento Valore determinato} - \text{€ 5.000}) \times (\text{€ 5.164} - \text{€ 516}) / (\text{€ 50.000} - \text{€ 5.000}) + \text{€ 516}.$$
2. L'importo della sanzione comprenderà le spese comunicate dall'agenzia del territorio.
3. In caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi "minori", rientranti nelle casistiche di seguito elencate in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, ovvero:

### **A - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ NON COMPORANTI INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE**

A1. Lievi modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con minime opere strutturali ma non comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità

immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne), realizzazione di vani antibagno;

**sanzione € 1.000,00;**

A2. Lievi modifiche **interne** in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con minime opere strutturali e senza realizzazione di nuovi servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti);

**sanzione € 750,00;**

A3. Modifiche **esterne**, per la realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari-termici sulle coperture degli edifici o delle loro pertinenze (tettoie, bassi fabbricati), lievi modifiche esterne dei fabbricati comportanti il solo ridimensionamento delle aperture previste originariamente senza modifiche dei materiali previsti e lievi modifiche che non alterano sensibilmente i prospetti e non comportano realizzazione o modifica radicale di nuove superfici piane o verticali. Ripristino del manto di copertura e piccola orditura e rifacimento di limitate porzioni di tetti tradizionali e ripristino di impermeabilizzazioni con rifacimento di limitate porzioni ed opere minimali di coperture di ogni genere con esclusione di opere strutturali. Realizzazione di verande fino a ml 10,00 di sviluppo lineare ( oltre ml 10 si applicano euro 50/ml ad ogni metro lineare in più con approssimazione al metro ) ;

**sanzione € 516,00;**

A4. Modifiche **esterne**, anche con minime opere strutturali, comportanti diverso posizionamento e/o ridimensionamento delle aperture previste originariamente e/o realizzazione di nuove aperture anche con modifiche dei materiali previsti, purchè risultino i medesimi per l'intera facciata, modifiche a recinzioni con esclusione di completa sistemazione del lotto, elementi di arredo, pensiline, impianti tecnologici a carattere domestico ecc. e senza aumento di superficie coperta e spazi utili (escluse le tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio privato). Ripristino del manto di copertura e piccola orditura e rifacimento di limitate porzioni di tetti tradizionali e ripristino di impermeabilizzazioni con rifacimento di limitate porzioni ed opere minimali di coperture di ogni genere con esclusione di opere

**sanzione € 1.000,00;**

## **B - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE**

B1. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con opere strutturali ma non comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne), modifiche a scale di collegamento interne, realizzazione del primo servizio igienico;

**sanzione € 1.000,00;**

B2. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con opere strutturali anche se comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne), nuove scale di collegamento interne, realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico, la realizzazione di soppalchi; Modifiche ai piani interrati e/o seminterrati comportanti diversa distribuzione interna degli spazi accessori, aumenti di superficie utile con incrementi anche esterni alla sagoma dell'edificio solo funzionali al miglior sviluppo dell'interrato con esclusione di nuove unità; Modifiche ai piani sottotetto comportanti anche aumento superficie di solaio ma senza aumento di S.n.r. (superficie utile non residenziale), anche con incrementi esterni alla sagoma dell'edificio solo

funzionali al miglior sviluppo della copertura. Rifacimento totale e fedele del manto di copertura di tetti tradizionali e rifacimento di impermeabilizzazioni ed opere di coperture di ogni genere anche con previsione di opere strutturali senza modifica della geometria delle coperture esistenti;

**sanzione € 1.500,00;**

B3. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale**, con opere strutturali ma non comportanti la completa redistribuzione funzionale e fisica, realizzazione di servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia ( assistenza muraria e piccoli manufatti );

**sanzione € 1.800,00;**

B4. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con opere strutturali anche se comportanti la completa redistribuzione funzionale e fisica, realizzazione servizi igienici e impianti, realizzazione di minimi soppalchi accessori e necessari al solo collocamento di impianti tecnologici;

**sanzione € 2.000,00;**

### **C - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ CON CASI RICORRENTI**

C1.Realizzazione pavimentazioni totali o parziali di cortili con opere esterne di giardinaggio, percorsi pedonali, vasche di accumulo acque, modifiche ad impianti di dispersione, e/o scale esterne, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati, modifiche esterne comportanti lievi modifiche della sagoma del fabbricato e/o diversa disposizione di logge/balconi, anche con lievi modifiche di s.n.r. (superficie utile non residenziale) sia in aumento che in diminuzione;

**sanzione € 1.500,00;**

C2.Modifiche di immobili con opere che comportano la modifica (sia in aumento che in diminuzione) della superficie edilizia anche con conseguenti aumenti del valore dell'immobile, quali modifica e realizzazione di terrazzini, realizzazione e modifica sostanziale di piscine private pertinenziali e tettoie aperte pertinenziali (queste ultime anche con copertura eseguita mediante pannelli solari/fotovoltaici), balconi, piattaforme, scale di accesso e di emergenza ed aggiunte o elementi non configurabili quali di solo arredo dell'immobile, modifiche alle coperture dei fabbricati senza incidenza sulle superfici e volumi dei locali o spazi sottostanti;

**sanzione € 2.000,00;**

C3.Manutenzione straordinaria di sedimi stradali e marciapiedi (privati ed asserviti all'uso pubblico), murature di contenimento terreni, attività di consolidamento di murature di contenimento;

**sanzione € 2.500,00;**

### **Articolo 3**

#### *Modalità di pagamento*

Le sanzioni pecuniarie previste devono essere corrisposte per intero entro il termine previsto nella notifica del provvedimento (di norma 30 giorni). In caso di inottemperanza si procederà alla riscossione coattiva ai sensi di legge.