



COMUNE di CALUSO

Città Metropolitana di TORINO

Settore Territorio e Opere Pubbliche

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

ai sensi degli artt. 16 e 36bis, comma 5, lett. b) del
D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.

ALLEGATO "B"

Approvato con D.C.C. n. __ del _____

Hanno contribuito alla redazione del presente Regolamento:

Estensori del Regolamento:

Arch. Andrea MORINO – DIMENSIONI professionisti associati
(firmato digitalmente)

Con la collaborazione di:

Arch. Tiziano RONCHETTO SALVANA – Responsabile del Settore Territorio e Opere Pubbliche
Geom. Tiziana STRADA – Istruttore Tecnico Settore Territorio e Opere Pubbliche
Arch. Chiara CATTANEO - Istruttore Tecnico Settore Territorio e Opere Pubbliche

Responsabile del Procedimento:

Arch. Tiziano RONCHETTO SALVANA – Responsabile del Settore Territorio e Opere Pubbliche

ALLEGATO "B" - DISCIPLINARE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DEGLI INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI AI SENSI DELL'ART. 36BIS DEL D.P.R. N.380/2001 E S.M.I..

ART. 1 - ELENCO DELLE PRINCIPALI SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL D.P.R. N.380/2001 E S.M.I..

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria così come la presentazione della SCIA in sanatoria soggiace all'accertamento di conformità e al pagamento dell'oblazione commisurata a:

1. Per i PdC in sanatoria ai sensi dell'art.36:

a) pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.16;

2. Per i PdC in sanatoria ai sensi dell'art.36bis, comma 5, lett. a):

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

3. Per le SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis, comma 5 lett. b):

a) doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

4. assenza di istanza di sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 1:

a) triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

ART. 2 - MODALITÀ APPLICATIVE PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE ALL'ART. 36-BIS COMMA 5 LETTERA b) DEL DPR N° 380/2001 E SMI.

Premesso che ai fini dell'irrogazione della sanzione amministrativa si rende necessario stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative rispondendo a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione si stabiliscono i seguenti criteri.

1. Il calcolo della sanzione avverrà a cura del responsabile del procedimento a seguito della definizione dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile calcolato dall'Agenzia delle Entrate Territorio.
2. Ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 5 lett. b) dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento al doppio dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile.
3. L'importo della sanzione comprenderà le spese comunicate dall'Agenzia delle Entrate.

Per le sanzioni da Euro 1.032,00 a Euro 10.328,00:

- 1) SANZIONE MINIMA: 1.032 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo compreso tra euro 0 – 5.000,00;
- 2) SANZIONE MASSIMA: 10.328 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.
- 3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 – 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A : B = C : X,$$

dove:

$$A = 50.000,00 \text{ euro}$$

$$B = 10.328 \text{ euro}$$

C (AVV) = incremento di valore venale (si intende il doppio, come prescritto dalla norma vigente) determinato secondo le modalità di cui ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

$$X \text{ (importo della sanzione)} = 10.328 \times C / 50.000$$

Per sanzioni comprese tra 516,00 Euro e 5.164,00 Euro (verifica doppia conformità piena):

- 1) SANZIONE MINIMA: 516 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo compreso tra euro 0 – 5.000,00;
- 2) SANZIONE MASSIMA: 5.164 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.
- 3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 – 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A : B = C : X,$$

dove:

$$A = 50.000,00 \text{ euro}$$

B = 5.164,00 euro

C (AVV) = incremento di valore venale (si intende il doppio, come prescritto dalla norma vigente) determinato secondo le modalità descritte ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

X (importo della sanzione) = $5.164 \times C / 50.000$.

ART. 3 - MODALITÀ APPLICATIVE PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE ALL'ART. 36 BIS comma 5, lett. b) DEL DPR N° 380/2001 E SMI, PER GLI INTERVENTI COSIDDETTI "MINORI".

Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) prevede l'applicazione di sanzioni amministrative 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 delle Entrate, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi e/o non rientranti nelle condizioni di valutazione.

Sarà comunque facoltà dell'Ufficio tecnico comunale competente o del richiedente chiedere specifica valutazione dell'incremento di valore dell'immobile all'Agenzia delle Entrate.

In caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi "minori", rientranti nelle casistiche di seguito elencate in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, si applicano i seguenti valori:

ART. 3.1 – INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ NON COMPORTANTI 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 ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne), realizzazione di vani antibagno;

sanzione € 1.032,00;

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 € 1.032,00;

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 € 1.032,00;

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, purché 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 € 1.032,00;

ART. 3.2 – 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 € 1.032,00;

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 ridistribuzione 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 ridistribuzione 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;

ART. 3.3 – INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITA' 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.

ART. 4 - ULTERIORI SPECIFICAZIONI

Le sanzioni amministrative previste devono essere corrisposte per intero entro il termine previsto nella notifica del provvedimento. In assenza del pagamento integrale della sanzione, il titolo non è idoneo a produrre i suoi effetti.

Diverse difformità comporteranno un valore cumulativo delle sanzioni amministrative riferite a ciascuna tipologia di abuso.

Nel caso in cui la somma di tutte le sanzioni riferite a ciascuna tipologia di abuso (relativa, quindi, all'aumento del valore venale ed agli abusi "minori" non funzionali all'aumento di valore) superasse l'importo di euro 10.328,00, sarà applicata la sanzione massima di euro 10.328,00.