



COMUNE DI RUEGLIO
CITTÀ METROPOLITANA TORINO

**REGOLAMENTO SUI CRITERI E LE MODALITA' DI CALCOLO DELLE
SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA
CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA
DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. 380/2001.**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 10/11/2021

INDICE

Art. 1 Ambito di Applicazione

Art. 2 Accertamento di conformità – art. 36 D.P.R. 380/2001

Art. 3 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla delle sanzioni per opere in assenza o in difformità dalla SCIA – Art. 37 D.P.R. 380/2001

Art. 4 Costi per le stime effettuate dall’Agenzia del Territorio

Art. 5 Determinazione delle sanzioni per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prevista dall’art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 6 Determinazione delle sanzioni per l’inottemperanza all’ingiunzione a demolire opere abusive, previste dall’art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001

Art. 7 Interventi soggetti a SCIA – Art. 23 comma 7

Art. 8 Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

Art. 9 Entrata in vigore, rinvio, disposizioni finali

Articolo 1

Ambito di Applicazione

1. Le sanzioni amministrative oggetto del presente Regolamento verranno applicate nei casi previsti dal D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” e precisamente dagli articoli 36 e 37, dagli articoli 24 comma 3, dall’art. 23 comma 7 nonché art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001. Le sanzioni devono essere applicate dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 2

Accertamento di conformità – Art. 36 D.P.R. 380/2001

1. Per gli interventi edilizi, soggetti al rilascio del Permesso di Costruire di cui all’art. 10, nonché alla presentazione della Segnalazione certificata di Inizio Attività, art. 22 comma 3, eseguiti in assenza o in difformità dai titoli medesimi, l’oblazione da versare sarà pari al doppio del contributo di costruzione e comunque non inferiore all’importo minimo di € 516,00.

2. Per le opere soggette a Permesso di Costruire Gratuito l’oblazione sarà pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso, e comunque non inferiore all’importo minimo di € 516,00.

Articolo 3

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla delle sanzioni per opere in assenza o in difformità dalla SCIA – Art. 37 D.P.R. 380/2001

A) DEFINIZIONI

1. SUPERFICIE CONVENZIONALE

1. La superficie convenzionale (SC), pari a quella dell’intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, pari alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, è determinata in analogia con quanto previsto dall’articolo 13 della Legge n. 392/1978 sull’equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- a) l’intera superficie dell’unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell’immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell’unità immobiliare.

2. È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

3. 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).

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

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

2. COEFFICIENTE DI RETTIFICA

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare”, con riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibili al momento della determinazione della sanzione, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

2. Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

3. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- alla nuova edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
- alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- alla ristrutturazione edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- alla ristrutturazione edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- al restauro e risanamento conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- alla manutenzione straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

3. VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

1. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto tra il Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” e il coefficiente di rettifica (CR) come in precedenza definito.

4. AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

1. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

2. Il valore venale di un immobile, o più propriamente il valore venale in comune commercio, è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.

3. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto tra il valore unitario di riferimento (VUR) e la superficie convenzionale (SC), così come in precedenza definita.

B) Art. 37, comma 2

1. Trattasi di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti.

2. Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni, determinati in relazione alla valutazione relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo.

AUMENTO VALORE VENALE	IMPORTO
Da 0,00 euro a 5.000,00 euro	516,00 euro
Tra 5.000,00 e 30.000,00	Metodo proporzionale
Oltre 30.000,00 euro	10.329,00 euro

Formula per determinazione sanzione con metodo proporzionale:

$$S = 516 + 9.813/25.000 \times (AVV - 5.000)$$

Dove:

S = sanzione da applicare

AVV = aumento del valore venale

C) Art. 37, comma 4

1. Trattasi di sanatoria di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni, determinati in relazione alla valutazione relativa all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, valutato dall'Agenzia del Territorio.

AUMENTO VALORE VENALE	IMPORTO
Da 0,00 euro a 5.000,00 euro	516,00 euro
Tra 5.000,00 e 30.000,00	Metodo proporzionale
Oltre 30.000,00 euro	10.329,00 euro

Formula per determinazione sanzione con metodo proporzionale:

$$S = 516 + 4.648/25.000 \times (V - 5.000)$$

Dove:

S = sanzione da applicare

V = aumento del valore (valutato dall'Agenzia del Territorio)

D) Opere di limitate entità

1. In alternativa al calcolo precedentemente definito (lett. B e C), in presenza di opere di limitate entità e rilevanza (interne ed esterne di prospetto) che non determinano né modifiche della superficie utile lorda né l'incremento del valore venale dell'immobile, si applicano i seguenti criteri per l'applicazione della sanzione di cui all'art. 37 commi 2 e 4 del TUE:

- incremento del valore degli immobili: attraverso il computo metrico estimativo delle opere eseguite, redatto sulla base del prezziario della Regione Piemonte vigente;
- graduazione della sanzione amministrativa: come indicato nelle sottostanti tabelle:

ART. 37 COMMA 2	
importo da computo metrico estimativo	importo sanzione
fino a € 5000	€ 516,00
da € 5.001 a € 10.000	€ 2.064,00
da € 10.001 a € 15.000	€ 4.128,00
da € 15.001 ad € 20.000	€ 6.192,00
da € 20.001 ad € 30.000	€ 8.256,00
oltre € 30.001	€ 10.328,00

ART. 37 COMMA 4	
importo da computo metrico estimativo	importo sanzione
fino a € 5.000	€ 516,00
da € 5.001 a € 10.000	€ 1.032,00
da € 10.001 a € 15.000	€ 2.064,00
da € 15.001 ad € 20.000	€ 3.096,00
da € 20.001 ad € 30.000	€ 4.128,00
oltre € 30.001	€ 5.164,00

2. La sanzione, di cui al prospetto sopra indicato, dovrà essere applicata, e determinata, per ogni singola unità immobiliare interessata dalla sanatoria e catastalmente individuata: ad es. abitazione, garage, tettoia, etc.

3. La sanzione massima per gli immobili unifamiliari non potrà in alcun caso superare l'importo di € 5.164,00.

Articolo 4

Costi per le stime effettuate dall'Agenzia del Territorio

1. Ove il D.P.R. 380/01 o il presente regolamento prevedano valutazioni tecnico-estimative a carico dell'Agenzia del Territorio, i costi sostenuti per il rimborso, da parte del Comune, delle spese dovute all'Agenzia stessa, sono posti a carico del soggetto richiedente, a titolo di rimborso spese, da versare al Comune prima della sottoscrizione, tra il Comune e l'Agenzia del Territorio, della convezione avente ad oggetto la valutazione delle opere oggetto della stessa

Articolo 5

Determinazione delle sanzioni per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prevista dall'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001.

1. In base al combinato disposto dell'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

2. La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- a. € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- b. € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 31° al 60° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- b. € 232,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- c. € 464,00 oltre il 120° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento.

1. Ai fini della sanzione amministrativa di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori dell'intervento, quella indicata nella comunicazione di ultimazione delle opere, depositata presso gli uffici comunali.

2. L'applicazione della sanzione di cui agli artt. 24 comma 3, non preclude il rilascio del certificato di agibilità, viene stabilita con separato provvedimento come di seguito indicato:

- a. ad avvenuto ricevimento della domanda di agibilità, il Responsabile del Procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- b. il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo raccomandata la sanzione prevista e le modalità di pagamento;
- c. trascorsi 30 giorni dal ricevimento della raccomandata, qualora l'importo non fosse ancora versato, il Responsabile del Procedimento invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato (interessi legali);
- d. in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- e. il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

Articolo 6

Determinazione delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, previste dall'art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001

1. Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, stabiliti in relazione alle diverse tipologie di intervento.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO	IMPORTO
Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume	2.000,00 euro
Interventi che hanno comportato aumento di superficie	50,00 euro/mq (1)
Interventi che hanno comportato aumento di volume	30,00 euro/mc (1)
Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie	500,00 euro/mq o 30,00 euro/mc (2)
Interventi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 27, comma 2 del D.P.R. 380/2001, ivi comprese le aree soggetto a rischio idrogeologico	20.000,00 euro

(1) Si applica la sanzione minima di 2.000,00 euro e massima di 20.000,00 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie.

(2) Si assume il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri indicati, con l'applicazione della sanzione minima di 2.000,00 euro e massima di 20.000,00 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie.

Articolo 7

Interventi soggetti a SCIA – Art. 23 comma 7

1. In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione, che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari ad € 516,00.

2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori, la data finale di efficacia della Denuncia di Inizio Attività (tre anni dalla presentazione).

3. La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, deve essere presentata entro e non oltre 30 giorni dalla data finale di efficacia.

4. Il Responsabile del Procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo raccomandata e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando 15 giorni per presentare memorie e/o documentazioni in merito;

5. Decorsi i termini di cui al comma 4 il Responsabile dell'Area Tecnica adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37 comma 5, pari a € 516,00 e le modalità di pagamento della stessa.

Articolo 8

Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

1. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile dell'area tecnica e successivamente notificato all'interessato a mezzo PEC. In caso di mancato pagamento, entro 60 giorni dalla trasmissione, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

Articolo 9

Entrata in vigore, rinvio, disposizioni finali

2. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo rispetto alla data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione ed adozione del Regolamento stesso.

3. Le disposizioni contenute in Regolamenti o Ordinanze comunali, atti normativi comunque contrastanti con il presente, si considerano abrogate a far data dall'entrata in vigore del Regolamento stesso.

4. Per quanto non previsto nel presente atto, si applicano le norme anche regionali disciplinanti la materia.

5. I proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 31, comma 4 ter DPR 380/2001, sono assoggettate a vincolo di destinazione a copertura delle spese di demolizione, rimessa in pristino delle opere abusive, acquisizione e sistemazione di aree a verde pubblico, i proventi delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 24 DPR 380/2001 e dall'articolo 37 DPR 380/2001, a vincolo di destinazione a copertura delle spese di acquisizione e sistemazione di aree a verde pubblico, in ogni caso, secondo le previsioni delle norme vigenti.