



**CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE**  
*Provincia di Torino*

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE  
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE  
PREVISTE DAL DPR 380/2001**

(TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE  
E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA)

**PER INTERVENTI ESEGUITI  
IN ASSENZA O IN DIFFORMITA'  
DALLA D.I.A O DALLA S.C.I.A.**

**Settembre 2014**

# INDICE

Articolo 1	FINALITA'
Articolo 2	AMBITO DI APPLICAZIONE
Articolo 3	AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE
Articolo 4	MODALITÀ DI VALUTAZIONE
Articolo 5	CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 1
Articolo 6	CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 2
Articolo 7	CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 3
Articolo 8	CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 4
Articolo 9	CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 5
Articolo 10	CRITERI SINTETICI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI SU INTERVENTI MINORI
Articolo 11	INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE DI INCREMENTO DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

## **Articolo 1 – FINALITA'**

Il Regolamento ha lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dall'articolo 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità" (di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" - Capo II "Sanzioni" - del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni), che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

## **Articolo 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

La presente disciplina è applicabile nell'esclusiva fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati a denuncia di inizio attività non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 e 10 del citato D.P.R. 380/2001.

## **Articolo 3 - AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

- 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) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.
- 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.

## **Articolo 4 – MODALITÀ DI VALUTAZIONE**

- Nel caso di un intervento abusivo realizzato in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, l'aumento di valore dell'immobile viene valutato dall'Agenzia del Territorio di Torino.

## **Articolo 5 – CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 1**

- Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

- **Pertanto**, per abusi edilizi riconducibili al comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

#### **Articolo 6 – CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 2**

- Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (il Comune), salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro.
- **Pertanto**, per abusi edilizi riconducibili al comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile:
  - a. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile **uguale o inferiore** a Euro 5.000,00 si debba applicare la sanzione minima, pari ad Euro 516,00
  - b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile **uguale o superiore** ad Euro 50.000,00 si debba applicare la sanzione massima, pari da Euro 10.329,00
  - c. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile **compreso** tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si debba applicare la sanzione proporzionale, determinata per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo previsti attraverso questa formula:

$$(AVV - 5.000,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00$$

#### **Articolo 7 – CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 3**

- Il comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 (Centro Storico del P.R.G. del Comune di Rivarolo), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma
- Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro di cui al comma 2.

- **Pertanto**, per abusi edilizi riconducibili al comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio Di Torino non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rivarolo ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente articolo 8 e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

#### **Articolo 8 – CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 4**

- Il comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
- **Pertanto**, per abusi edilizi riconducibili al comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio di Torino:
  - a. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile **uguale o inferiore** a Euro 5.000,00 si debba applicare la sanzione minima, pari ad Euro 516,00
  - b. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile **uguale o superiore** ad Euro 50.000,00 si debba applicare la sanzione massima, pari da Euro 5.164,00
  - c. in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile **compreso** tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si debba applicare la sanzione proporzionale, determinata per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo previsti attraverso questa formula:

$$(AVV - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00$$

#### **Articolo 9 – CALCOLO DELLA SANZIONE ART.37 COMMA 5**

Il comma 5 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro.

## **Articolo 10 – CRITERI SINTETICI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI SU INTERVENTI MINORI**

Al fine di ridurre al minimo il ricorso alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, i criteri sintetici per la determinazione della sanzione commisurata all'aumento di valore dell'immobile, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti vengono così stabiliti:

### **a) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITA' NON COMPORTANTI INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE**

Si considerano privi di incremento di valore gli immobili sottoposti ai seguenti interventi edili:

- Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione di vani antibagni, ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno, bagno) e fisica ( sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne)
- Minime modifiche interne in unità immobiliari a destinazione non residenziale senza fusione o frazionamento di unità immobiliari e senza realizzazione di servizi igienico;
- Modifiche esterne per realizzazione di aperture, elementi di arredo, pensiline, recinzioni, ecc... senza aumento di spazi utili (non rientrano le tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio);

Per tali interventi, dato atto dell'assenza di incremento di valore dell'immobile a causa delle opere abusivamente realizzate, si dispone l'applicazione della sanzione minima prevista pari a 516,00 euro.

### **b) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITA' COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE**

Si considerano soggetti ad incremento di valore minimo gli immobili sottoposti ai seguenti interventi:

- Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione del primo servizio igienico interno ma NON comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne);

Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari a euro 750,00;

- Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di; unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione; del secondo o ulteriore servizio igienico interno ma NON 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);

Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari a 1000,00 euro;

- Modifiche interne, SENZA fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione non residenziale, anche con realizzazione di servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale fisica e funzionale;

Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari a 1000,00 euro.

#### **Articolo 11 – INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE DI INCREMENTO DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**

Al di fuori dei casi previsti all'art. 10, vista la difficoltà di definire sempre con sufficiente attendibilità l'incremento del valore prodotto dalle opere abusivamente realizzate, verrà acquisita la specifica valutazione dell'Agencia del Territorio.