



COMUNE DI CASTAGNOLE MONFERRATO
PROVINCIA DI ASTI

REGOLAMENTO COMUNALE
DI DISCIPLINA DELLA DETERMINAZIONE DELLE
SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE ALL'ART. 37
ED ALL'ART. 24 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.

APPROVATO CON **D.C.C. N. 22** IN DATA **30.06.2021**

INDICE

Art. 1	Oggetto del regolamento
Art. 2	Determinazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
Art.3	Determinazione dell'incremento di valore
Art.4	Interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Art. 5	Sanzione ai sensi del comma 3 art. 24 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. mancata presentazione segnalazione certificata di agibilità
Arti.6	Entrata in vigore

Art. 1 Oggetto del regolamento

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 37 e dall'art. 24 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i

Art. 2 Determinazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

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 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 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 compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:

Importo sanzione = (Incremento Valore determinato -5.000) x (5.164-516)/(50.000-5.000) + 516

cioè

Importo sanzione = (Incremento Valore determinato -5.000) x 0,10329 + 516

Le valutazioni dell'aumento del valore venale degli immobili abusivi di cui al presente articolo sono effettuate da tecnico incaricato dal richiedente la sanatoria. Nel caso di esplicita contestazione della stima da parte del settore Urbanistica e Edilizia si procederà a richiedere all'Agenzia delle Entrate la redazione della stima provvedendo preliminarmente alla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa vigente al momento della richiesta. All'importo della sanzione verranno sommate le spese comunicate dalla Agenzia delle Entrate.

L'aumento di valore deve essere determinato in base a quanto stabilito all'articolo 3 del presente regolamento.

Art.3 Determinazione dell'incremento di valore

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.

Pertanto:

AVV = aumento di valore venale

VA = valore venale attuale

VP = valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione

AVV = VA - VP

Calcolo della superficie

Per il computo della superficie commerciale, si utilizzeranno le linee guida dell'Agenzia delle Entrate "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"

Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie;

La misurazione della superficie viene effettuata:

- vani principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzzeria dello stesso.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare:

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- 1) qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- 2) qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti

Fonti di mercato Per la determinazione del valore venale occorrerà rifarsi alle pubblicazioni dell'ultimo semestre disponibile dell'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare , che fa capo all'Agenzia delle Entrate.

Art. 4 Interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Nel caso di interventi rientranti nella casistica di cui al comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. N. 380/2001 e s.m.i., (interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 del medesimo D.P.R. in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività) si applica una 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 euro.

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi abusivi sarà determinata con le modalità di cui al precedente art. 3 del presente regolamento.

Art. 5 sanzione ai sensi del comma 3 art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. mancata presentazione segnalazione certificata di agibilità

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (comma 2 art. 24), comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00. 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 90° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- c. € 464,00 oltre il 91° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento

Art. 6 Entrata in vigore

Il presente regolamento avrà efficacia dalla data di esecutività delle Deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale e si applicherà a tutte le sanatorie ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. pervenute successivamente a tale data.