

# **COMUNE DI BRANDIZZO**

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

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

Approvato con D.C.C. n°31 del 01.10.2018

## INDICE

Art. 1 Oggetto del regolamento .....	3
Art. 2 Determinazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ....	3
Art.3 Determinazione dell'incremento di valore .....	3
Art. 4 Interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.....	6
Articolo 5 Entrata in vigore .....	7

## **Art. 1 Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento individua e disciplina i criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 37 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:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{Incremento Valore determinato} - 5.000) \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516$$

cioè

$$\text{Importo sanzione} = (\text{Incremento Valore determinato} - 5.000) \times 0,10329 + 516$$

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 successivo.

## **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

e

**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 mezzeria 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 mezzeria 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.

A scopo esemplificativo si riporta esempio di perizia

Valore attuale:

2 semestre 2017 –

Ville e villini

Euro/mq min 940,00 – max 1.400,00

Media dei valori: Euro 1.170,00

PROCEDIMENTO – STIMA VALORE VENALE ATTUALE (VA)

PIANO	AMBIENTE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	COEFF	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
T	SOGGIORNO	Vano principale			
T	ANGOLO COTTURA	Vano principale			
T	CAMERA	Vano principale			
T	DISIMPEGNO	Accessorio diretto comunicante			
T	BAGNO	Accessorio diretto comunicante			
Totale			100	1	100
1	CAMERA	Vano principale			
1	WC	Accessorio diretto comunicante			
1	DISIMPEGNO	Accessorio diretto comunicante			
Totale			30,4	1	30,4
1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
Totale			68,6	0,5	34,3
S1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
S1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
S1	CANTINA	Accessorio indiretto comunicante			
S1	LOCALE CALDAIA	Accessorio indiretto comunicante			
S1	DISIMPEGNO	Accessorio indiretto comunicante			
S1	LAVANDERIA	Accessorio indiretto comunicante			
Totale			95	0,5	47,5
T	PORTICO	Balcone, terrazzo o simile comunicante			
T	PORTICO	Balcone, terrazzo o simile comunicante			
Totale			65	0,3	19,5
1	BALCONE	Balcone, terrazzo o simile comunicante	6	0,3	1,8
			<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>		<b>233</b>

$$VA = mq\ 233,00 \times 1.170,00 = \text{€ } 272.610,00$$

**PROCEDIMENTO – VALORE VENALE DELL'IMMOBILE PRIMA DELL'ESECUZIONE (VP)**

PIANO	AMBIENTE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	COEFF	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
T	SOGGIORNO	Vano principale			
T	ANGOLO COTTURA	Vano principale			
T	CAMERA	Vano principale			
T	DISIMPEGNO	Accessorio diretto comunicante			
T	BAGNO	Accessorio diretto comunicante			
	Totale		100	1	100
1	CAMERA	Vano principale			
1	WC	Accessorio diretto comunicante			
1	DISIMPEGNO	Accessorio diretto comunicante			
	Totale		23	1	23
1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
	Totale		76	0,5	38
S1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
S1	LOCALE DI SGOMBERO	Accessorio indiretto comunicante			
S1	CANTINA	Accessorio indiretto comunicante			
S1	LOCALE CALDAIA	Accessorio indiretto comunicante			
S1	DISIMPEGNO	Accessorio indiretto comunicante			
S1	LAVANDERIA	Accessorio indiretto comunicante			
	Totale		95	0,5	47,5
T	PORTICO	Balcone, terrazzo o simile comunicante			
T	PORTICO	Balcone, terrazzo o simile comunicante			
	Totale		65	0,3	19,5
1	BALCONE	Balcone, terrazzo o simile comunicante	6	0,3	1,8
			<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>		<b>230</b>

$$VP = mq\ 230,00 \times 1.170,00 = \text{€ } 269.100,00$$

**VALUTAZIONE AUMENTO DI VALORE:**

$$AVV = VA - VP = \text{€ } 272.610,00 - \text{€ } 269.100,00 = \text{€ } 3.510,00$$

**Interventi di ristrutturazione**

Nel caso di interventi di ristrutturazione l'aumento del valore venale dell'immobile è determinato stimando il **valore venale attuale (VA)** al pari di immobile di nuova costruzione, a cui andranno detratte le spese sostenute per la ristrutturazione sulla base del computo metrico estimativo redatto su prezzario regionale ultimo aggiornamento.

**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.

## **Articolo 5 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.