



COMUNE DI AVIGLIANO
PROVINCIA DI POTENZA

**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 deliberazione di Consiglio comunale n. 35 del 29/07/2021

INDICE

Sommario

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 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. valutabili mediante criterio sintetico.....	7
Art. 5 Interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	8
Articolo 6 Entrata in vigore	8

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:

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

Nel caso di esplicita contestazione degli importi sanzionatori determinati, la stima dell'aumento del valore venale dell'immobile, da richiedere all'Agenzia delle Entrate, sarà a carico dei privati intestatari dell'istanza.

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, 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 2020 – B1/Centrale/Centro storico- Destinazione Residenziale

Abitazioni civili

Euro/mq min 600,00 – max 720,00

Media dei valori: Euro 660,00

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
			SUPERFICIE COMPLESSIVA		233

$$VA = mq\ 233,00 \times 660,00 = \text{€ } 153.780,00$$

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		68	0,5	34
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
			SUPERFICIE COMPLESSIVA		226

$$VP = mq\ 226,00 \times 660,00 = \text{€ } 149.160,00$$

VALUTAZIONE AUMENTO DI VALORE:

$$AVV = VA - VP = \text{€ } 153.780,00 - \text{€ } 149.160,00 = \text{€ } 4.680,00$$

$$\text{Importo sanzione} = \text{€ } 805,21$$

Interventi di ristrutturazione

Nel caso di interventi di ristrutturazione, non direttamente valutabili come aumento del valore venale, come sopra specificato, e non riconducibili ai casi valutabili mediante criterio sintetico, si procederà fissando al 30% l'aumento valore venale dell'immobile oggetto di sanatoria. A titolo di esempio, tale circostanza si verifica quando, in assenza del cambio di destinazione d'uso degli ambienti, si riconosce, a seguito dei lavori realizzati, un aumento oggettivo del valore venale dell'immobile oggetto di accertamento di compatibilità urbanistica.

Nel caso di non applicabilità di nessuno dei casi presi in esame si procederà equiparando l'aumento di valore venale del bene al costo delle opere realizzate, in base alla stima dei lavori eseguiti, asseverata dal tecnico progettista.

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

L'applicazione di criteri sintetici per la determinazione delle sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti e non valutabili mediante l'aumento del valore venale dell'immobile, come previsto all'art. 3. Le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica sono specificate di seguito e potranno essere aggiornate con nuova Determinazione.

TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI PER I QUALI SONO ADOTTABILI CRITERI SANZIONATORI SINTETICI

che non dovranno in alcun caso comportare creazione di superficie coperta, volumetrie o superfici utili e non valutabili mediante incremento del valore venale

A. INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ NON COMPORTANTI INCREMENTO DEL VALORE VENALE:

a1. Minime modifiche interne di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione di vani antibagno, 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);

a2. Minime modifiche interne in unità immobiliari a destinazione NON residenziale senza fusione o frazionamento di unità immobiliari e senza realizzazione di servizio igienico;

a3. Realizzazione di piccolo servizio igienico, al servizio di vani con destinazione non residenziale avente superficie utile max 4 mq;

a4. 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 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., elementi di arredo, recinzioni, ecc. senza aumento di spazi utili che non incidano sul valore venale dell'immobile.

Per tali interventi, ultimati dato atto dell'assenza di incremento del valore dell'immobile a causa delle opere abusive realizzate, si dispone l'applicazione della sanzione minima prevista pari a 516.00 Euro (per ogni unità immobiliare).

B. INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE: si considerano soggetti ad incremento di valore minimo gli immobili sottoposti ai seguenti interventi:

b1. modifiche interne anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con 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);

b3. modifiche interne senza fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione NON residenziale e senza mutamento di destinazione d'uso, anche con realizzazione di servizio igienico interno ma NON comportanti la completa redistribuzione fisica e funzionale.

b4. Pertinenze e verande ai sensi delle delibere di consiglio comunale n. 13 del 09/05/2008 e n.15 del 19/06/2013;

b5. 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;

b6. 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;

Per tali interventi, dato atto del minimo incremento del valore dell'immobile prodotto a causa delle opere abusive realizzate, si dispone l'applicazione della sanzione minima prevista pari a: 1000,00 Euro per ogni unità immobiliare o pertinenza;

Nell'ipotesi di più interventi eseguiti sulla stessa unità, riconducibili ai casi previsti nei criteri sanzionatori sintetici, le sanzioni si sommano fino al raggiungimento della sanzione massima di € 3.000,00.

Art. 5 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. 6 Entrata in vigore

Il presente regolamento avrà efficacia dalla data di esecutività delle Deliberazioni 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.