



CITTÀ DI MALNATE
PROVINCIA DI VARESE

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA
DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ
DI CALCOLO DELLE SANZIONI RELATIVE
AGLI ABUSI EDILIZI E PAESAGGISTICI**

- D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" -Titolo IV
- D.lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" art.167.

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del2021

CAPO PRIMO : Sanzioni per abusi edilizi

Titolo I°:

Art. 1.0 -Scopo della definizione dei criteri;

Art. 1.1 - Ambito di applicazione e descrizione;

Art. 1.2 - Sanzione per articolo 37 comma 4;

Art. 1.3 - Sanzione per articolo 37 comma 1;

Art. 1.4 - Sanzione per articolo 37 comma 2;

Art. 1.5 - Sanzione per articolo 37 comma 3;

Titolo II°:

Art. 2.1- Aumento di valore dell'immobile – Criteri generali:

Art. 2.2 - Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile:

Art. 2.3 - Tipologia percentuale:

Art. 2.4 - Coefficiente di rettifica del valore di mercato:

Art. 2.5 - Determinazione dell'aumento valore venale:

Art. 2.6 - Classi di aumento del valore venale e relativo intervallo della sanzione:

Titolo III°:

Art. 3.1 - Determinazione della sanzione:

Art. 3.2 - Sanatorie comprendenti interventi di cui all'art. 6 comma 2 del d.p.r. 380/2001:

Art. 3.3 - Sanzioni non ascrivibili ad interventi con aumento di valore venale:

Art. 3.4 - Altri casi

Art. 3.5 - Invarianza altre sanzioni previste per Legge

Art.3.6 - Calcolo della sanzione amministrativa prevista dall'art 24 del D.P.R. 380/2001

Capo secondo : Sanzioni per abusi paesaggistici

Art. 4.1 Quadro normativo di riferimento

Art. 4.2 Ambito di applicazione

Art. 4.3 Casi di esclusione

Art. 4.4 Interventi edilizi comportanti ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici

Art. 4.5 Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere non valutabili in termini di superficie e volume

Art. 4.6 Altre opere

Art. 4.7 Norme di applicazione generale

Art. 4.8 Validità dei riferimenti normativi richiamati

CAPO PRIMO : *Sanzioni per abusi edilizi*

TITOLO- I° Criteri generali:

Art. 1.0 - Scopo dei criteri:

I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dagli art. 31 *"Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"*, art. 34 *"Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire"*, art. 36 *"Accertamento di conformità"* ed art. 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. n. 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

Art. 1.1 - Ambito di applicazione e specifiche:

La presente disciplina è applicabile agli interventi eseguiti in difformità parziale o totale e accertamento di conformità (ex art 13 legge 47/1985) così come disciplinati dagli artt. 31,34 ,36 nonché dall'art 37 del richiamato DPR n. 380/2001;

Art. 1.2 - Sanzione per articolo 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 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile. Per abusi edilizi riconducibili al presente articolo e comma la sanzione pecuniaria è calcolata facendo riferimento alla modalità indicata al Capo II° dei presenti criteri

Art. 1.3 - Sanzione per articolo 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 SCIA 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. Per abusi edilizi riconducibili al comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è pari al doppio della sanzione calcolata con riferimento al Capo II° dei presenti criteri.

Art.1.4 - Sanzione per articolo 37 comma 2:

Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di SCIA 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, 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. Per abusi edilizi riconducibili al comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è calcolata facendo riferimento al Capo II° dei presenti criteri

Art. 1.5 - Sanzione per articolo 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, 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 1. 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 di cui al comma 2. 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 non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile del Procedimento ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria analoga a quella del precedente

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

TITOLO II° - CRITERI GENERALI:

Art. 2.1 - AUMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE :

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Art. 2.2 - PARAMETRI UTILIZZATI PER DETERMINARE IL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE:

I parametri utilizzati per determina il valore venale dell'immobile sono I seguenti:

- a. **Valore di Mercato:** fascia-zona, microzona, tipologia, valore mercato (minimo) rilevabili attraverso la consultazione del sito: <http://www.agenziaterritorio.it> e ricavati dagli studi condotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. O.M.I.;
- b. **Superficie Convenzionale:** è pari alla superficie dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;

La porzione di unità immobiliare da assoggettare a calcolo è determinata dal Responsabile del Procedimento sulla base della superficie dei locali interessati da interventi e non potrà comunque essere inferiore alla superficie del singolo locale.

Qualora non diversamente determinata dal richiedente il responsabile del procedimento potrà assumere quale superficie convenzionale quella catastale.

La superficie convenzionale è rettificata in base ai parametri previsti nel seguente prospetto di calcolo.

Art. 2.3 - TIPOLOGIA PERCENTUALE:

- | | |
|--|-------|
| • Unita' Immobiliare Abitativa | 100 % |
| • Autorimesse Singole | 50 % |
| • Posto Macchina In Autorimesse Di Uso Comune | 20 % |
| • Balconi, Terrazze, Cantine Ed Altri Accessori Simili | 25 % |
| • Superficie Scoperta Di Pertinenza Dell'immobile In Godimento Esclusivo | 15 % |
| • Superficie Condominiale a Verde nella misura corrispondente (Quota Millesimale U.I.) | 10 %; |

Art. 2.4 - COEFFICIENTE DI RETTIFICA DEL VALORE DI MERCATO:

E' il coefficiente da applicare al Valore di Mercato, in funzione della tipologia di intervento eseguito viene riportato nella seguente tabella

Tipologia Intervento:	Coefficiente:
1: Demolizione con fedele ricostruzione degli Edifici	0,60
2: Ristrutturazione Edilizia	0,40
3: Restauro e Risanamento Conservativo	0,20
4: Manutenzione Straordinaria	0,10

Art. 2.5- DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO VALORE VENALE:

La determinazione dell'aumento del valore venale avviene attraverso la moltiplicazione il valore di mercato (punto 2,2 lettera a) ridotto sulla base dei coefficienti di cui al punto 2,4. per la superficie convenzionale di cui al (punto 2,2 lettera b);

Art. 2.6 - CLASSI DI AUMENTO DEL VALORE VENALE E RELATIVO INTERVALLO DELLA SANZIONE:

In relazione all'aumento del valore venale determinato ai sensi del art. 2.5) deve essere determinata la relativa classe che individua l'intervallo entro cui determinare la sanzione.

Classi	Aumento di valore venale	Intervallo sanzione
1	Da 0 a €5.000	€ 516,00
2	Da € 5.000 a € 20.000	Da € 516,00 a € 1.550,00
3	Da €20.000 a € 70.000	da € 1.550,00 a € 5.164,00
4	Oltre € 70.000	€ 5.164,00

CAPO III° - DEFINIZIONE DELLA SANZIONE:**Art. 3.0 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE:**

Nei casi previsti per le classi 1 e 4 la sanzione è pari al valore fisso corrispondente. Per la classi 2 e 3 la sanzione si computa nel modo seguente:

$(\text{differenza tra aumento del valore venale e valore venale minimo}) / (\text{differenza tra valore venale massimo e minimo}) \times (\text{differenza tra sanzione massima e minima}) + \text{sanzione minima}$.

Esempi:

aumento valore venale pari a € 3.350 = sanzione pari a 516,00 euro (fissa)

aumento valore venale pari a € 7.700,00

$(7.700 - 5.000) / (20.000 - 5.000) \times (1550 - 516) + 516 = € 702,12$

aumento valore venale pari a € 19.000,00

$(19.000 - 5.000) / (20.000 - 5.000) \times (1550 - 516) + 516 = € 1.481,06$

Art. 3.1 - SANATORIE COMPRENDENTI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 6 COMMA 2 DEL D.P.R. 380/2001:

Pur essendo consentita la presentazione di SCIA comprendente opere di cui all'articolo 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001, la sanzione di cui al art.3,0 deve essere determinata sulla base dei seguenti principi nel rispetto delle seguenti classi di cui al precedente art. 2.6:

- classe 1 la sanzione fissa è pari a €1.000,00;
- classe 4 è invariata
- classi 2 e 3 è determinata aggiungendo in luogo di € 516,00, €1.000 purché non si ecceda il limite di € 5.164,00.

Art. 3.2 SANZIONI NON ASCRIVIBILI AD INTERVENTI CON AUMENTO DI VALORE VENALE:

Nel caso di abusi che non determinino aumenti di superficie e dunque non riconducibili alle tabelle saranno applicate le sanzioni come sotto specificato:

- a) **nuove opere o variazioni a lavori assentiti** € 516,00;
- a1. pensiline e/o gazebo e/o pergolati;
 - a2. tamponatura , apertura o diverso posizionamento di porte o finestre e/o variazioni di scale esterne;
 - a3. nuove scale esterne su stesso sedime;
 - a4. variazioni a recinzioni autorizzate;
 - a5. forni e/o barbecue;
 - a6. insegne e/o cartellonistica pubblicitaria fisse;
 - a7. variazione della sagoma senza aumento valore venale (gronda modificata, tetto variato, ecc.);
 - a8. impianti tecnologici in edifici ad uso Residenziale e Artigianale;

a9. impianti tecnologici in edifici ad uso Industriale (includibili in una volumetria fino a mc.40);

a10. formazione di platee e pavimentazioni permanenti);

b) **lavori eseguiti in diffinità o senza titolo**..... € 1.032,00:

b1. nuove recinzioni e/o sistemazioni esterne e/o intubamento di fosse

b2. diverso posizionamento sul lotto senza aumento valore venale;

b3. impianti tecnologici in edifici ad uso Direzionale, Commerciale o Terziario

b4. impianti tecnologici in edifici ad uso Industriale (includibili in una volumetria mag. di mc.40)

c) **manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo che incidono sullo stato dei luoghi** ... € 1.548,00

c1. piscine, cisterne, vasche interrate e semiinterrate;

c2. platee e superficie pavimentate con incidenza sul rapporto di permeabilità (sup. filtrante);

c3. movimenti terra comportanti modifica della quote naturali del terreno

Gli elenchi sopra riportati hanno funzione esemplificativa e non esaustiva, pertanto per le opere non indicate, si procederà per analogia.

I punti a2, a3, a7, b2, b3 e b4, se contestuali a interventi la cui sanzione è computata ai sensi degli Art. 3.0 e 3.1 del presente documento sono ricompresi nella predetta sanzione.

Art. 3.4 - ALTRI CASI:

Al di fuori dei casi sopra indicati, laddove non sia possibile ricondurre l'abuso all'interno dei parametri come sopra specificati o comunque in base a motivata disposizione del Dirigente o del Responsabile del Procedimento ai fini di un'equa applicazione della sanzione, si farà riferimento alla seguente modalità di calcolo differenziate in base alla tipologie delle opere eseguite abusivamente:

- € 1.000,00: Per opere di tipo strutturale esterne (sostituzione o rifacimento di travi, pilastri e strutture portanti di qualunque genere ecc.)
- € 1.500,00: Per opere esterne (tinteggiatura delle facciate, sostituzione della copertura, sostituzione o modifica dei materiali di finitura esistenti ecc.)

Per gli ambiti conservativi corrispondenti ai tessuti storici dei nuclei di antica formazione e per quelli ricompresi nella Carta della sensibilità paesistica del vigente Piano di Governo del Territorio vengono stabilite le seguenti maggiorazioni delle somme sopra indicate:

- nessuna maggiorazione: Classe III, sensibilità media;
- maggiorazione di € 500,00 : Classe IV, sensibilità elevata;
- maggiorazione di € 1.000,00: Classe V, sensibilità molto elevata e zone A (centro storico) conservative :

Art. 3.5 - Invarianza altre sanzioni previste per Legge:

Resta comunque salva l'applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, delle sanzioni previste agli artt. 31, 33, 34, 35 e 44 del D.P.R. 380/2001 nonché dell'art. 53 della L.R. 12/2005

Art.3.6- Calcolo della sanzione amministrativa prevista dall'art 24 del D.P.R. 380/2001

L'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001 prevede che la mancata presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità nel termine di giorni 15/quindici dall'ultimazione dei lavori comporta l'applicazione della

sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77,00 e € 464,00. In caso di accertamento della “mancata presentazione della domanda di agibilità” viene applicata la prevista sanzione in base al seguente scansione temporale del ritardo:

- dal 16° giorno al 60° giorno €. 77,00 = (minimo);
- dal 61° giorno al 80° giorno €. 154,00 = (77,00 x 2)
- dal 81° giorno al 100° giorno €. 231,00 = (77,00 x 3)
- dal 101° giorno al 120° giorno €. 308,00 = (77,00 x 4)
- dal 121° giorno al 140° giorno €. 385,00 = (77,00 x 5)
- dal 141° giorno in poi €. 464,00 = (massimo)

Capo secondo : Sanzioni per abusi paesaggistici

Art. 2.1 - Quadro normativo di riferimento:

Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art.10 della legge 6.07.2002, n. 137*” in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 167 del citato decreto legislativo.

La Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. delega le funzioni amministrative in materia di beni ambientali ai Comuni.

In particolare ai sensi dell’art. 3 del Regolamento per l’istituzione e la disciplina della Commissione Comunale per il Paesaggio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.75 del 20.10.2008, alla Commissione, oltre ai compiti esplicitamente attribuiti per legge, è anche assegnato il compito di esprimere i pareri relativi alla irrogazione delle sanzioni amministrative (vedi allegato) di cui agli art. 146, 159 e 167 del D. Lgs. 42/2004.

Art. 2.2 Ambito di applicazione:

L’indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. di cui si sia accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione della piena autonomia del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa qualora non sia ritenuto opportuno la demolizione delle opere abusivamente eseguite e qualora venga accertata la sussistenza di un danno ambientale compatibile con il territorio, derivante dall’intervento. I criteri individuati sono applicati a tutte le trasgressioni di cui alla Parte IV del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Art. 2.3 - Casi di esclusione:

Sono esclusi dal presente regolamento le opere interne e gli interventi indicati dall’art.149 (vedi allegato) del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Art. 2.4 - Interventi edilizi comportanti ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici:

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. Per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento la stima della indennità pecuniaria riferita al maggior profitto, è determinata attraverso una percentuale fissa stabilita nel 20% dei valori venali medi di mercato del bene oggetto di abuso edilizio, percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria, moltiplicata per la superficie lorda.

Il valore di riferimento (VR) a metro quadro da utilizzare per il calcolo della indennità pecuniaria è dato dai valori di mercato riportati nelle “Tabelle dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare del Territorio” ricavato dagli studi condotti dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare disponibili presso l’Agenzia del Territorio, moltiplicato per la superficie complessiva (SC).

Qualora la superficie dell’abuso appartenga a un elemento accessorio (es. balconi) al valore di riferimento si applica una diminuzione del 60%.

La somma come sopra determinata è incrementata (Incr) di una percentuale legata alla Classe di Sensibilità del sito rilevabile dalla specifica tavola del vigente PGT:

- Classe di sensibilità paesaggistica molto elevata: incremento del 50%
- Classe di sensibilità paesaggistica elevata: incremento del 30%
- Classe di sensibilità paesaggistica media: incremento del 20%

La sanzione pertanto si calcola applicando la formula di seguito riportata utilizzando i valori e i parametri come sopra specificato:

$$\text{Sanzione} = \text{VR} \times \text{SC} \times 0,20 + \text{Incr}$$

Per tutti i casi ricadenti nelle ipotesi del presente articolo, la sanzione minima non potrà essere inferiore a € 1.000,00.

Art. 2.5 - Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere non valutabili in termini di superficie e volume

Per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e opere non valutabili in termini di nuova superficie e/o volumi la sanzione è rapportata alla Classe di sensibilità paesaggistica del sito e al mantenimento dell'allineamento delle aperture come segue.

La somma minima di € 1.000,00 è incrementata (Incr) di una percentuale legata alla Classe di Sensibilità del sito rilevabile dalla specifica tavola del vigente PGT:

- Classe di sensibilità paesaggistica molto elevata:..... incremento del 50%
- Classe di sensibilità paesaggistica elevata:..... incremento del 30%
- Classe di sensibilità paesaggistica media:..... incremento del 20%.

E' inoltre previsto un incremento per il mantenimento dell'allineamento (A) delle aperture e delle partizioni dell'immobile come segue:

- mantenimento dell'allineamento delle aperture, delle partizioni e delle sporgenze:.... nessun incremento (A=1)
- mancanza dell'allineamento delle aperture, delle partizioni e delle sporgenze:..... incremento del 30% (A=1,3)

La sanzione pertanto si calcola applicando la formula di seguito riportata utilizzando i valori e i parametri come sopra specificato:

$$\text{Sanzione} = \text{€} 1.000,00 \times A + \text{Incremento}$$

Sono assimilabili a questa tipologia di opere interventi di modifica delle aree esterne, compresi i movimenti di terra, i riempimenti, la realizzazione di recinzioni e la posa di insegne.

Art. 2.6 - Altre opere:

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Art. 2.7 Norme di applicazione generale:

Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda più opere, per ciascuna di esse dovrà essere conteggiata la corrispondente sanzione, così come sopra definito, e la sommatoria delle stesse contribuirà alla determinazione della sanzione finale.

Art.2.8 Validità dei riferimenti normativi:

Gli articoli del presente regolamento rimandano a leggi attualmente vigenti. Stante il principio della gerarchia degli atti normativi dello Stato, le norme di livello superiore prevalgono sul presente regolamento.