

**CITTA' DI GIAVENO***Città Metropolitana di Torino***Originale****DETERMINAZIONE
AREA TECNICA**

SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

N. Registro Generale: 425**Del 01/09/2025**

OGGETTO: DISCIPLINA DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI EDILIZI PREVISTE DAGLI ARTT. 37, 36 BIS E 34 TER DEL D.P.R. N. 380/01 E S.M.I. – AGGIORNAMENTO TABELLA PARAMETRICA ABUSI MINORI ED APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE. ATTO DI REGOLAZIONE.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 23/12/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. 2025/2027;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 23/12/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il bilancio 2025/2027 del Comune di Giaveno;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30/12/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il P.E.G. per il periodo 2025/2027;

Considerato che:

- Il Capo II del Titolo IV del D.P.R.380/01 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" detta disposizioni in ordine all'applicazione delle sanzioni per opere edilizie eseguite in assenza e/o difformità dal titolo edilizio legittimante e/o titolo abilitativo equipollente.
- A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024 n. 69 (Decreto "Salva Casa") e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024 n.105, il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R.380/01, ha subito rilevanti variazioni con particolare riferimento alla procedura per l'accertamento di conformità degli abusi edilizi e relative oblazioni.
- Nello specifico, con l'entrata in vigore della Legge 105/2025, le sanzioni previste dagli artt.37, 36 bis ed 34 ter del D.P.R.380/01 sono state modificate/integrate, come di seguito riportato, parametrizzando le medesime sull'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio.

Preso atto che la determinazione dell'oblazione o sanzione pecuniaria, seguendo il principio dell'aumento del valore venale degli immobili, è prevista nelle seguenti fattispecie:

- l'art. 36 bis c.5 lett.b) del TUE, prevede il pagamento, a titolo di oblazione di un importo "*pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*"
- l'art. 37 c.1 del TUE, stabilisce che "*La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.*"
- l'art. 34 ter c.3 stabilisce che: "*Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.*"

Rilevato che le “*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n.69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n.105 (DL Salva Casa)*”, emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 30.01.2025, in relazione alle modalità di gradazione delle sanzioni pecuniarie rispetto al minimo ed il massimo previsti dalla stessa normativa (al punto D.3.5.6.1) richiamano quelle già previste dal previgente art.37 c.4 ora abrogato, e demandano alle Amministrazioni di adottare le modalità di quantificazione delle sanzioni facendo riferimento alle prassi applicative già in uso.

Considerato che, per quanto concerne la prassi applicative già in uso, il Comune di Giaveno è dotato di “Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione” (detto “*Regolamento Oneri*”) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°48 in data 27.09.2009.

Tale Regolamento è stato altresì oggetto di modifiche avvenute con successive deliberazioni del Consiglio Comunale ed, in particolare:

Modifica n°1: con deliberazione del Consiglio Comunale n°48 in data 29.07.2010 (sostituito art.9);

Modifica n°2: con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 in data 26.01.2012;

Modifica n°3: con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 17.05.2012;

Modifica n°4: con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 27.03.2014 (riduzione temporanea importi oneri di urbanizzazione e fasce di monetizzazione);

Modifica n°5: con deliberazione del Consiglio Comunale n°14 in data 16.03.2015 (modifica all’art. n°4, proroga riduzione temporanea importi oneri di urbanizzazione, fasce di monetizzazione e nuove forme di incentivazione);

Modifica n°6: con deliberazione del Consiglio Comunale n°39 in data 13.07.2016 (Revisione generale del testo e temporaneo esonero contributo costruzione per borgate disagiate);

Modifica n°7: con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 in data 07.02.2018 (modifica dell’art.4);

Modifica n°8: con deliberazione del Consiglio Comunale n°47 in data 30/09/2021 (modifica a: Indice, articoli 1, 5 bis, 8, 10, 11, 12, elenco allegati, allegato 1).

In particolare, il vigente articolo 34 disciplina le modalità di determinazione delle sanzioni previste per la sanatoria di cui all’articolo 37 c.4 del TUE, comma abrogato dal D.L. 69/2024 “Salva Casa” convertito in L.105/2024, con l’introduzione nel TUE del novellato articolo 36 bis.

Considerato che l’art.34 del vigente Regolamento Oneri disciplina per abusi sanzionabili ai sensi *del previgente art.37 c.4 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.*, una procedura alternativa alla valutazione specifica dell’incremento del valore venale da parte dell’Agenzia delle Entrate, stabilendo, altresì, le modalità di quantificazione e gradazione della sanzione amministrativa per abusi edilizi comportanti aumento del valore venale.

Rilevato che la quantificazione della sanzione amministrativa per abusi edilizi che comportano aumento del valore venale prevista dal suddetto art.34 del vigente Regolamento Oneri è riferita ai valori delle sanzioni in essere prima delle modifiche apportate al Capo II del D.P.R. n. 380/01 dalla Legge n. 105/2024 (Decreto Salva Casa).

Preso atto che in tutte le procedure di sanatoria di abusi edilizi richiamate in premessa la determinazione della sanzione pecuniaria o oblazione da parte del Comune era, ed è, comunque parametrizzata sull'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio.

Preso atto che non risulta più applicabile la precedente modalità di determinazione della sanzione contenuta nel citato art.34 del vigente Regolamento Oneri, a causa dell'avvenuta abrogazione del c.4 dell'art.37 del TUE.

Richiamata la disposizione generale contenuta nell'art.1 del suddetto Regolamento Oneri ove viene disposto che *"I riferimenti a disposizioni normative di rango superiore contenuti nel regolamento devono considerarsi di natura dinamica e, pertanto, qualora sopravvengano variazioni a leggi o norme citate, questi dovranno considerarsi automaticamente aggiornati ai nuovi disposti normativi"*, disposizione che consente, quindi, di aggiornarne i contenuti senza variare il Regolamento.

Richiamata la propria determinazione n°95 del 24/02/2025, con la quale, in applicazione del suddetto art.1 del Regolamento Oneri, veniva adottata a seguito delle risultanze conclusive del gruppo di lavoro interoperativo tra i Comuni vicini una tabella di applicazione delle sanzioni/oblazioni riferibili ad un primo elenco di tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, in alternativa alla procedura ordinaria, che prevedeva la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia delle Entrate.

Considerato per un verso tuttavia, sulla scorta delle risultanze di istruttorie in essere, con particolare riguardo allo stato di improcedibilità significativa risultante dalla operatività di Agenzia delle Entrate per quegli abusi minori generalizzati, sia fondata l'esigenza di aggiornare tale elenco riconducibile alla modalità sintetica con l'inserimento di ultronee fattispecie al tempo non contemplate, senza dover ricorrere alla valutazione specifica dell'incremento di valore da parte della Agenzia delle Entrate.

Considerato per altro verso che il vigente DPR380/01 prevede già alcune fattispecie per la definizione delle quali non sia l'A.E. l'organo preposto alla stima dell'aumento del valore venale a seguito delle violazioni da sanare, bensì gli stessi uffici comunali preposti al ricevimento e istruttoria della pratica di sanatoria.

Ritenuto opportuno per tali motivate ragioni e per non appesantire il procedimento amministrativo, sotteso alla conclusione del procedimento di sanatoria edilizia nel rispetto dei tempi assegnati, disciplinare la valutazione dell'aumento del Valore Venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini dell'erogazione della sanzione, in alternativa alla valutazione generalizzata dell'Agenzia delle Entrate, sulla base di una *"relazione di valutazione estimativa"* predisposta a firma di tecnico abilitato alla professione nell'ambito della proposta di procedimento di sanatoria edilizia del richiedente.

Stabilito che tale *"relazione di valutazione estimativa"*, condotta nel rispetto delle modalità e criteri illustrati nelle allegate Linee Guida sarà oggetto di valutazione da parte del Responsabile del procedimento, il quale determinerà definitivamente la sanzione da applicare, invariate le indicazioni operative ed esplicative sulle modalità di calcolo della sanzione pecuniaria tra il minimo ed il massimo edittale, stabilite con la DT 95/2025.

Riconosciuto ad ogni modo che per casi complessi e/o nei casi in cui sia inapplicabile la modalità sopra indicata o, ancora, su istanza dell'interessato, il Responsabile del procedimento richiederà la valutazione all'Agenzia delle Entrate, con addebito dei costi di istruttoria a carico del richiedente.

Richiamati e confermati i criteri contenuti della DT 95/2025 per la determinazione delle sanzioni pecuniarie e ablativo da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 34 ter c.3, 36 bis c.5 lett.b) e 37 c.1 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), a seguito della valutazione dell'incremento di valore venale da parte di Agenzia delle Entrate nella seguente loro articolazione :

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore a €.5.000,00 si applica la sanzione minima pari a:
 - €.516,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
 - €.1.032,00 in caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad €. 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari a:
 - €.5.164,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
 - €.10.328,00 in caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra €.5.000,00 ed €.50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
 - per interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda: Importo sanzione = $(\text{Incremento di Valore determinato} - 5.000) \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516$;
 - per interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione: Importo sanzione = $(\text{Incremento di Valore determinato} - 5.000) \times (10.328,00 - 1.032,00) / (50.000 - 5.000) + 1.032,00$.

Viste le Linee Guida sui criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dagli artt.37, 36 bis e 34 ter del d.P.R.380/01 e s.m.i. predisposte d'ufficio alle quali i professionisti redattori delle "relazione di valutazione estimativa" devono conformarsi.

Visto il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.).

Richiamato il Capo II del D.P.R.380/01 come da ultimo modificato dalla Legge 24 luglio 2024, n.105 (DL Salva Casa).

Visto il vigente Regolamento comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione.

Richiamata la Determina del Responsabile dell'Area Tecnica n°95 del 24/02/2025.

Considerato che le disposizioni in oggetto non costituiscono deroghe alle norme vigenti, ma strumentali all'attuazione delle stesse.

Considerato che il presente atto, volto a rendere trasparente ed oggettiva l'azione amministrativa, ha natura meramente gestionale ed è estraneo alle competenze elencate dagli articoli 42 e 48 del decreto legislativo n.267 del 2000.

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art.107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti

Locali, approvato con D.lgs. 18.08.2000 n°267.

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento compete al Responsabile dell'Area Tecnica.

Rilevato che l'adozione del presente provvedimento rientra nell'ambito delle competenze gestionali del sottoscritto, in qualità di responsabile dell'Area Tecnica, nominato con Decreto Sindacale n. 21 del 01/09/2025, con il quale sono state conferite le funzioni di cui all'art. n. 107 del D.Lgs. n. 267/2000

D E T E R M I N A

1. **Di stabilire**, per le ragioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, che, in alternativa alla valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, la stima dell'aumento del valore venale a seguito delle violazioni da sanare venga effettuata dall'Area Tecnica preposta al ricevimento della pratica di sanatoria, sulla base di una "relazione di valutazione estimativa" a firma di un tecnico abilitato alla professione, proposta nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, ferme restando le indicazioni operative ed esplicative sulle modalità di calcolo della sanzione pecuniaria tra il minimo ed il massimo edittale, stabilite con la DT 95/2025. Tale "relazione di valutazione estimativa" sarà oggetto di verifica da parte del Responsabile del procedimento, il quale determinerà definitivamente la sanzione da applicare.
2. **Di stabilire** che la suddetta "relazione di valutazione estimativa" venga redatta secondo le modalità illustrate nelle "*Linee Guida sui criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dagli artt.37, 36 bis e 34 ter del d.P.R.380/01 e s.m.i.*", allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.
3. **Di stabilire** che quanto previsto ai punti precedenti venga applicato ai procedimenti presentati successivamente alla data di esecutività della presente determinazione, nonché a quelli presentati precedentemente ma non ancora definiti e/o efficaci e per i quali non sia già stata determinata la relativa sanzione pecuniaria.
4. **Di dare atto** che le disposizioni suddette non trovano applicazione per la determinazione della sanzione pecuniaria da parte del Comune parametrizzata sull'incremento del valore venale nelle procedure previste dagli artt.31 comma 5, 33 e 38 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.
5. **Di confermare** l'applicabilità delle modalità e dei criteri sintetici per la valutazione dell'incremento di valore e per la determinazione delle sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 36 bis c.5 lett. b) e 37 c.1 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, approvati con Determina del Responsabile dell'Area Tecnica n°95 del 24/02/2025.
6. **Di aggiornare riconoscere ed approvare** la tabella delle tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica, allegata alla presente.
7. **Di stabilire**, inoltre, che per le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica, specificate nella tabella allegata, sia data la facoltà alternativa di ricorrere, sulla base di specifica richiesta dell'interessato, alla valutazione dell'incremento di valore dell'immobile nelle modalità indicate con il presente provvedimento.

8. **Di disporre** che quanto sopra stabilito decada in caso di emanazione di indicazioni ministeriali o di disposizioni normative nazionali o regionali che si ponessero in diretto contrasto con il contenuto del presente atto.
9. **Di dare atto** che, ai sensi dell'art.39 del D.Lgs.33/2013 e s.m.i., il presente atto verrà pubblicato sul sito web comunale.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

CALIGARIS PAOLO

DETERMINAZIONE SANZIONE PER TIPOLOGIE DI OPERE COMPORNTANTI MODESTI AUMENTI DI VALORE VENALE Agg. 08/2025			
	A)	B)	C)
Tipologia abuso	Opere in doppia conformità art. 36 bis c. 5 lett. b) minimo di € 516,00	Opere in conformità semplificata art. 36 bis c. 5 lett. b) minimo di € 1.032,00	Art. 37 comma 1
1	<p>Modifiche interne di unità immobiliari a destinazione RESIDENZIALE e NON, senza realizzazione di nuovo servizio igienico e 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). Interventi che interessano parti strutturali dell'edificio. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare</p>	€ 1.032,00	€ 1.032,00
2	<p>Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione RESIDENZIALE e NON, anche con realizzazione del primo servizio igienico interno, 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) - interventi che interessano parti strutturali dell'edificio. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare</p>	€ 750 ,00	€ 1.500,00

3	Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione RESIDENZIALE e NON, anche con realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico interno, 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). Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare.	€.1000,00	€.2000,00	€.2500,00
4	Modifiche interne per realizzazione di collegamento diretto con pertinenze esclusive. Interventi che interessano parti strutturali dell'edificio. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare	€.1000,00	€.2000,00	€.2500,00
5	Modifiche esterne non comportanti incrementi di superfici utili; realizzazione/modifica pensiline o sporti fissi aggettanti non più di 1,5 m rispetto al filo di fabbricazione. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare	€.1.000,00	€.2.000,00	€.2.000,00
6	Demolizioni di manufatti legittimi o porzioni di essi.	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00
7	Modifica/realizzazione di recinzioni in aree edificate	€ 516,00	€ 1.032,00	€ 1.032,00
8	Traslazione fabbricato non in contrasto con le distanze da confine, fabbricati, strade, ecc..	€.1000,00	€.2000,00	-----
9	Rifacimento copertura con sostituzione dell'orditura primaria e secondaria senza modifica di sagoma planivolumetrica	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00
10	Realizzazione/modifica muro di sostegno (sostiene il terreno esistente a seguito di scavo) o muro di contenimento (quando c'è riporto di terra)	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00
11	Opere da giardino non in regime libero	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00

12	Modifiche di altezza dei locali interrati non computabili ai fini del calcolo dei parametri urbanistici	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00
----	---	----------	-----------	-----------

Nota	<p><i>In caso di più tipologie di abuso presenti nella stessa unità immobiliare le sanzioni si cumulano. In caso di presenza, all'interno della medesima unità immobiliare, di abusi riconducibili alla doppia conformità (colonna A), e di abusi riconducibili alla conformità semplificata (colonna B), si applicheranno i valori derivanti dalla procedura applicata all'intervento globale, senza parcellizzazione degli interventi abusivi.</i></p>
------	--

LINEE GUIDA SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI EDILIZI PREVISTE DAGLI ARTT. 37, 36 BIS E 34 TER DEL D.P.R. N. 380/01 E S.M.I.

A) PREMESSA

1. Le presenti Linee guida hanno per oggetto la definizione dei criteri e modalità per la determinazione di alcune tipologie di sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dal Capo II del D.P.R.380/01 e s.m.i. modificate a seguito dell'entrata in vigore della Legge 105/2025, con lo scopo di stabilire parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

Nello specifico, tali criteri dovranno applicarsi alle pratiche relative ad abusi edilizi per le quali la sanzione amministrativa è calcolata sull'incremento del valore venale dell'immobile per effetto dell'abuso edilizio.

2. Il Capo II del Titolo IV del D.P.R.380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" detta disposizioni in ordine all'applicazione delle sanzioni per opere edilizie eseguite in assenza e/o difformità dal titolo edilizio legittimante e/o titolo abilitativo equipollente.

A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024 n.69 e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024 n.105, il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R.380/01, ha subito rilevanti variazioni con particolare riferimento alla procedura per l'accertamento di conformità degli abusi edilizi e relative oblazioni.

In dettaglio, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 105/2025 (cosiddetto Decreto "Salva Casa") le sanzioni previste dagli artt. 37, 36 bis e 34 ter del D.P.R.380/01 sono state modificate/integrate come di seguito riportato parametrizzando le medesime sull'incremento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio:

- Estratto art. 37 (interventi eseguiti in assenza di SCIA):

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

(omissis)

- Estratto art. 36 bis (accertamento di conformità semplificata):

(omissis)

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) ... (omissis)

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

- Estratto art. 34 ter (interventi eseguiti in parziale difformità come varianti in corso d'opera):

(omissis)

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.

(omissis)

3. In tutte le suddette procedure di sanatoria di abusi edilizi la determinazione della sanzione pecuniaria o oblazione da parte del Comune è parametrizzata sull'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio, incremento di valore che dovrà essere valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

In alternativa alla valutazione da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, per non appesantire il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, con la presente Circolare si stabilisce una modalità di calcolo

dell'aumento del Valore Venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio ai fini dell'erogazione della sanzione.

4. Le presenti disposizioni non trovano applicazione per la determinazione della sanzione pecuniaria da parte del Comune parametrizzata sull'incremento del valore venale nelle procedure previste dagli artt.31 c.5, 33 e 38 del D.P.R.380/01 e s.m.i..

5. La quantificazione dell'aumento del valore venale ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dall'interessato, nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, sulla base di una relazione di valutazione estimativa a firma di tecnico abilitato alla professione, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui alla presente Circolare e sarà definita dall'Ufficio Edilizia Privata.

Nel caso in cui il Servizio competente non trovasse congruo il valore proposto oppure nei casi complessi e/o nei casi in cui sia inapplicabile la modalità di calcolo indicata al paragrafo successivo o, ancora, su istanza dell'interessato, si richiederà la valutazione all'Agenzia delle Entrate, con addebito dei costi di istruttoria a carico dell'interessato.

B) DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE

1. DEFINIZIONE VALORE VENALE

Il **Valore Venale** di un immobile rappresenta il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi a seguito di una libera contrattazione di mercato. Rappresenta, quindi, una stima del prezzo al quale un immobile potrebbe essere venduto in una trattativa libera di mercato, in condizioni ideali.

Per addivenire al Valore Venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie *commerciale*;
- b) stato di conservazione;
- c) valore di mercato unitario.

La superficie commerciale viene calcolata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone per la superficie convenzionale.

Inoltre, nella stima del valore venale di un immobile si devono considerare una serie di fattori che possono essere suddivisi in due macro-categorie:

- a) caratteristiche dell'immobile:
 - anno di costruzione;
 - condizioni generali;
 - qualità dei materiali;
 - superficie e numero di locali;
 - ecc.
- b) ubicazione dell'immobile:
 - disponibilità di collegamenti e trasporti;
 - presenza di servizi nelle vicinanze;
 - vista panoramica;
 - ecc.

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato di un immobile si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell'Agenzia del Territorio, inerenti l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI). Tali tabelle riportano valori immobiliari che risultano da valutazioni, indagini dirette e da informazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell'interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

Per ottenere il Valore di Mercato dell'immobile si stabilisce di fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile al momento della determinazione della sanzione, tratti dall'"Osservatorio del Mercato immobiliare", la banca dati che l'Agenzia del territorio

rende disponibile in rete, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, rese disponibili in rete all'indirizzo:

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> e relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Giaveno.

Tali dati sono aggiornati semestralmente e distinti, per ogni Comune, in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione, alla tipologia edilizia, come definiti dal "Codice definitivo dei termini dell'Osservatorio del mercato immobiliare", disponibile anch'esso in rete, al quale si rinvia.

In merito, si precisa che:

- verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
- sempre per lo stesso principio, poiché l'Osservatorio fornisce per ciascuna interrogazione una fascia di valori di mercato, si prende il valore medio della fascia;
- ove non sia possibile ricondurre il singolo caso in una delle tipologie indicate, si procederà per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame.

Al valore di mercato medio dell'immobile come sopra dedotto sono poi applicati i coefficienti correttivi previsti nel presente documento.

2. DEFINIZIONE AUMENTO DEL VALORE VENALE

A. 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 (Valore Attuale = VVA) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VVP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

B. L'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula:

$$AVV = (VVA - VVP)$$

dove:

VVA è il Valore Attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive

VVP è il Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive.

C. 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.

D. Per determinare, quindi, la differenza tra il valore venale successivo ed antecedente all'intervento abusivo, si procede al calcolo del valore venale prima e dopo l'abuso come segue:

VALORE VENALE prima (precedente all'abuso) = valore di mercato * superficie commerciale * coefficiente correttivo
VALORE VENALE dopo (successivo all'abuso) = valore di mercato * superficie commerciale * coefficiente correttivo
AUMENTO DI VALORE VENALE = VV prima – VV dopo

3. CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE (VVA)

1. Il valore venale attuale (VVA) dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (VUR) dell'immobile (a seguito della realizzazione delle opere abusive) per la superficie commerciale (SC).

Il valore venale attuale (VVA) dell'immobile è pertanto determinato secondo la seguente formula:

$$VVA = (VUR \times SC \times CA)$$

dove :

VUR è il valore unitario di riferimento

SC è la superficie commerciale dopo l'intervento (abusivo)

CA è il coefficiente di abbattimento in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive

3.1 VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (VUR)

1. Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq di superficie individuato dall'Agenzia del Territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it/> banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare").

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min/max)

$$VUR = \text{Valore di mercato medio (fonte O.M.I.)}$$

VUR è il valore unitario di riferimento

Valore di mercato medio, dato dalla media tra i valori Min/Max del valore di mercato riportato nella Tabella O.M.I. di riferimento

3.1.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

Secondo il "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-commerciale" pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è equiparata alla superficie convezionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

1. La superficie commerciale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare principale, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

2. È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b. 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c. 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

5. **Qualora la tipologia dell'abuso realizzato è qualificabile come incremento di volume (V) e non di superficie, il fattore di conversione volume in superficie commerciale (SC) è il seguente: $SC = V/5 \times 3$.**

3.1.3 COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA)

Il Coefficiente di abbattimento costituisce un parametro decrescente in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive come segue:

EPOCA DI REALIZZAZIONE	COEF.
Post 1985	1,00
Tra il 1985 e il 1967	0,95
Ante 1967	0,90

4. CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE (VVP)

1. Il valore venale precedente (VVP) dell'immobile (ovvero prima dell'abuso) è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (VUR) dell'immobile per la superficie commerciale (SC) così come di seguito definita. Il valore venale precedente (VVP) è quindi dato dalla seguente formula:

$$\text{VVP} = \text{VUR} \times \text{SC}$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento;

SC è la superficie commerciale prima dell'intervento abusivo.

2. Il valore unitario di riferimento precedente (VUR) è determinato sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri.

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min/max) viene corretto dal coefficiente di abbattimento (CA):

$$\text{VUR} = \text{Valore di mercato medio (fonte OMI)} \times \text{CA}$$

dove :

VUR è il valore unitario di riferimento espresso in €/mq

Valore di mercato medio, dato dalla media tra i valori Min/Max del valore di mercato riportato nella Tabella O.M.I. di riferimento
CA coefficiente di abbattimento

C) CALCOLO DELLA SANZIONE

Al fine di garantire equità di trattamento e ridurre ogni margine di discrezionalità, nel presente paragrafo C), in applicazione di quanto già stabilito dall'art.34 vigente Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, sono descritti i criteri per la quantificazione della sanzione pecuniaria graduata rispetto al minimo ed il massimo previsti dal Capo II del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. come modificati a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 105/2025 (Decreto Salva Casa).

C.1 - CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 1 ARTICOLO 37

La fattispecie di cui al comma 1 comporta la sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale del bene ed ha l'effetto di mantenere in essere l'opera abusiva senza sanarla.

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 o in difformità dalla SCIA ordinaria, comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

C.2 - CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2 ARTICOLO 37

1. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di SCIA ordinaria 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 10.328,00 euro.

2. 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 (AVV) dell'immobile di cui al precedente articolo con la seguente formula:

1) SANZIONE MINIMA: 516 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra euro 0 – 5.000,00;

2) SANZIONE MASSIMA: 10.328 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.

3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 – 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A : B = C : X,$$

dove:

$$A = 50.000,00 \text{ euro}$$

$$B = 10.328 \text{ euro}$$

C (AVV) = incremento di valore venale determinato secondo le modalità di cui al paragrafo precedente o dall'Agenzia delle Entrate

$$X (\text{importo della sanzione}) = 10.328 \times C / 50.000$$

C.3 - CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3 ARTICOLO 37

1. 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.

2. 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.

3. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile del Servizio ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile secondo la disciplina generale di cui al comma 1 dell'art. 37.

C.4 - CALCOLO DELL'OBLAZIONE DI CUI AL COMMA 5 LETT. B) ARTICOLO 36 BIS (in assenza/difformità da SCIA)

1. Il calcolo della sanzione avverrà a cura del responsabile del procedimento ovvero in autodeterminazione da parte del richiedente, a seguito della definizione dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile calcolato sulla base di una relazione di stima a firma di tecnico abilitato alla professione in applicazione dei criteri e modalità di calcolo previsti negli articoli precedenti ed in relazione alle opere eseguite.

2. In caso di non accettazione dell'importo della sanzione pecuniaria determinata come stabilito al punto precedente, si procederà, così come definito dall'articolo 36 bis comma 5 del D.P.R.380/2001, ad incaricare l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle entrate) per la stima dell'aumento del valore dell'immobile e le relative spese verranno poste a carico del destinatario della sanzione.

3. Ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 5 lett. b) dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento al doppio dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile.

Per le sanzioni da euro 1.032,00 a euro 10.328,00:

1) SANZIONE MINIMA: 1.032 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo compreso tra euro 0 – 5.000,00;

2) SANZIONE MASSIMA: 10.328 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.

3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 – 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A : B = C : X$$

dove:

$$A = 50.000,00 \text{ euro}$$

$$B = 10.328 \text{ euro}$$

C (AVV) = incremento di valore venale (si intende il doppio, come prescritto dalla norma vigente) determinato secondo le modalità di cui ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

$$X (\text{importo della sanzione}) = 10.328 \times C / 50.000$$

Per sanzioni comprese tra 516,00 euro e 5.164,00 euro (verifica doppia conformità piena):

- 1) SANZIONE MINIMA: 516 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo compreso tra euro 0 – 5.000,00;
- 2) SANZIONE MASSIMA: 5.164 euro – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (raddoppiato), preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.
- 3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (5.000,01 – 49.999,99) si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A : B = C : X$$

dove:

$$A = 50.000,00 \text{ euro}$$

$$B = 5.164,00 \text{ euro}$$

C (AVV) = incremento di valore venale (si intende il doppio, come prescritto dalla norma vigente) determinato secondo le modalità descritte ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

$$X \text{ (importo della sanzione)} = 5.164 \times C / 50.000.$$

C.5 - SANZIONE PER OPERE DI CUI ALL'ART. 34 TER

1. Il calcolo della sanzione avviene secondo le modalità di cui al paragrafo precedente (C.4).

Non comportando la verifica della conformità alla normativa vigente né al momento della realizzazione dell'intervento né al momento della presentazione della pratica, in caso di doppia conformità si applicheranno le sanzioni ridotte.

C.6 - SANZIONE PER TIPOLOGIE DI OPERE TIPIZZATE

Viene aggiornato l'elenco dei casi ricorrenti e tipizzati in cui non si ravvisa aumento del valore venale oppure si ravvisa un modesto incremento di valore riconducibili alle tipologie di abusi di cui all'allegata tabella approvata con DT 95/2025 ed aggiornata.

Diverse difformità comporteranno un valore cumulativo delle sanzioni pecuniarie riferite a ciascuna tipologia di abuso.

In caso di presenza, all'interno della medesima unità immobiliare, di abusi riconducibili alla doppia conformità (colonna A), e di abusi riconducibili alla conformità semplificata (colonna B), si applicheranno i valori derivanti dalla procedura applicata all'intervento globale, senza parcellizzazione degli interventi abusivi.

Non si darà corso a rimborsi di sanzioni /oblazioni determinate e incassate in precedenza alla presente disposizione, in quanto le sanzioni amministrative pecuniarie, non seguono il principio del "favor rei" e non vengono rimborsate in caso di regole più favorevoli successive.

La disciplina di cui alle presenti Linee Guida si intenderà valida sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali, o comunque istituzionali e comunque fino a nuova disposizione o chiarimento interpretativo della normativa vigente.

