



**Comune di Rocchetta Tanaro**  
Provincia di Asti

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 25/2021

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE NEGLI ARTICOLI 24 E 37 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

L'anno DUEMILAVENTUNO, addì TRENTUNO del mese di AGOSTO, alle ore 19,00, a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19, lo svolgimento della seduta avviene sia in presenza che in audio-video conferenza attraverso l'utilizzo di piattaforma digitale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Statuto Comunale e dal Regolamento, nonché dalle disposizioni di legge vigenti in materia, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale in seduta pubblica ordinaria di prima convocazione.

N°	Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
1	FUNGO MASSIMO	Sindaco	X	
2	SOLA NICOLA	Vice Sindaco	X	
3	ICARDI VALENTINO	Assessore	X	
4	ACCORNERO LAURA	Consigliere	DA REMOTO	
5	BARACCHINO MARCO	Consigliere	X	
6	BORRA ELSA ELISA	Consigliere	X	
7	DELAUDE GIUSEPPE STEFANO	Consigliere	X	
8	FALDIGLIA DANIELE	Consigliere	X	
9	MARONGIU ANDREA	Consigliere		X
10	RATTI LUIGI	Consigliere	X	
11	VIEL GIORGIO	Consigliere	DA REMOTO	
			Tot. presenti	10
			Tot. assenti	1

Assiste il Dottor Giuseppe Visconti, Segretario Comunale. Il Sindaco, Massimo Fungo, assume la presidenza e constatata la sussistenza del numero legale dichiara aperta la seduta ed invita conseguentemente il Consiglio a discutere l'argomento che forma oggetto della presente deliberazione.

Su relazione del responsabile del Servizio Tecnico

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO CHE:

- l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi, così come disciplinata dal D.P.R. 380/2001, prevede l'adozione di provvedimenti repressivi tipici che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere;
- la vigente normativa prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie nonché la corresponsione di somme a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo edittale;
- a garanzia dell'esigenza di certezza, buon andamento, trasparenza dell'azione amministrativa, principi di rango costituzionale che sottendono l'azione amministrativa stessa, si rende necessario individuare criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie delle somme dovute a titolo di oblazione (ove l'abuso risulti sanabile) previste dal vigente regime sanzionatorio, al fine di realizzare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento.

RITENUTO di approvare il Regolamento proposto dal Responsabile del Servizio Tecnico;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei responsabili dei servizi ai sensi degli art. 49 e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000.

VISTO l'art. 183, comma 9 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il D.P.R. 50/2016;

VISTO lo statuto comunale;

CON VOTI favorevoli unanimi resi nei modi e nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

1. di approvare l'allegato regolamento avente ad oggetto "Regolamento comunale per la disciplina della determinazione delle sanzioni amministrative previste negli articoli 24 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i." composto da n° 6 articoli;

Successivamente, stante l'urgenza

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con separata votazione unanime resa per alzata di mano

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18/8/2000, numero 267.

## **COMUNE DI ROCCHETTA TANARO**

# **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE NEGLI ARTICOLI 24 E 37 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

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

**Articolo 1**  
**Oggetto del regolamento**

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

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

L'articolo 37 comma 4 recita:

*“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 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.”*

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 quindi 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 l'interpolazione lineare secondo la seguente proporzione:

$$\text{Euro } 5.000 : \text{Euro } 516 = \text{Euro } 50.000 : \text{Euro } 5.164$$

ovvero

$$\text{Importo della Sanzione} = \text{Incremento di Valore} \times \text{Euro } 5.164 / \text{Euro } 50.000,$$

più semplicemente:

$$\text{Importo della Sanzione} = \text{Incremento di Valore} \times \mathbf{0,10329}$$

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

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

### **Articolo 3** **Determinazione dell'incremento di valore**

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Pertanto:

AVV = aumento di valore venale

VA = valore venale attuale

VP = valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione

AVV = VA - VP

#### Calcolo della superficie

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

#### Indicazioni di carattere generale

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

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie;

La misurazione della superficie viene effettuata:

- vani principali e accessori diretti:

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

- **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

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

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla 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 D.P.R. 138/98, 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.

#### **Articolo 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**

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

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (comma 2 art. 24), comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00. La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- a. € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;

- b. € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 31° al 90° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- c. € 464,00 oltre il 91° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento

**Articolo 6**  
**Entrata in vigore**

Il presente regolamento avrà efficacia dalla data di esecutività delle Deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

**PARERE PREVENTIVO  
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE NEGLI ARTICOLI 24 E 37 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

Parere di regolarità tecnica resa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00 e Reg. dei controlli interni:

X Favorevole

-Contrario per i seguenti motivi:

---

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Andrea Marchisio

**PARERE PREVENTIVO  
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE NEGLI ARTICOLI 24 E 37 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

Parere di regolarità contabile resa ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00 e Reg. dei controlli interni:

X Favorevole

-Contrario per i seguenti motivi:

---

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
(Dott. Luca Cerri)

Redatto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
Massimo Fungo

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dr. Giuseppe Visconti

---

### **Certificato di Pubblicazione**

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dall'art. 32 della legge n. 69/2009 e ss.mm.ii.. con decorrenza dal \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale**  
Dssa. Ganci Francesca

---

### **Dichiarazione di Esecutività**

Si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge sul Sito informatico di questo Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**Il Segretario Comunale**  
D.ssa Ganci Francesca

X Si certifica che la su estesa deliberazione è stata dichiarata, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**Il Segretario Comunale**  
Dr. Giuseppe Visconti