



COMUNE DI COAZZE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

22/04/2021

N. 33

OGGETTO: DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 06.06.2001 N. 380 E S.M.I., TESTO UNICO DELL'EDILIZIA, PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ. INDIVIDUAZIONE METODOLOGIA ED APPROVAZIONE TABELLA DEI CRITERI SINTETICI DI CALCOLO. ESEC. IMM.

L'anno duemilaventuno addì ventidue del mese di aprile alle ore 14:45 , regolarmente convocata, si è riunita, la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

N.	COGNOME E NOME	Presente
1	ALLAIS PAOLO - Sindaco	Si
2	DOVIS PIER LUIGI - Vice Sindaco	Si
3	MARTINO EMIDIO - Assessore	Si
4	SALVAIA NICOLETTA - Assessore	Si
5	VACCHIERI ARIANNA - Assessore	Si
	Totale presenti	5
	Totale assenti	0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale NIUTTA ELIANA.

Si dà atto che l'Assessore MARTINO Emidio è collegato in video conferenza

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- il Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.) prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi minori, eseguiti abusivamente ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria;
- il comma 4 dell'articolo 37 stabilisce, in particolare, che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possano ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio;

Ritenuto opportuno, pertanto, stabilire che:

- 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 ad € 516,00;
- 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 ad € 5.164,00;
- 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, determinata per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo

Inoltre, per quanto riguarda la determinazione dell'aumento di valore dell'immobile, che la legge affida all'Agenzia del Territorio, si ritiene opportuno, ai fini di semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo, individuare alcune tipologie di abuso più semplici e più ricorrenti, relativamente alle quali è possibile pervenire alla valutazione dell'incremento di valore con l'applicazione di criteri sintetici (già in uso presso altri comuni a seguito di accordi con l'Agenzia stessa).

Le suddette tipologie di abusi definibili con modalità sintetica sono a seguito specificate e potranno essere aggiornate, in futuro, in relazione agli esiti delle ulteriori valutazioni prodotte dall'Agenzia, con semplice provvedimento dirigenziale.

L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata dagli uffici dell'Area Urbanistica, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi.

Infine, poiché il comma 1 dell'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 stabilisce che la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comporta l'applicazione di 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 € 516,00, demandando, in questo caso, la valutazione patrimoniale all'Amministrazione comunale, si ritiene opportuno, in questo caso, fare ricorso all'applicazione della sanzione minima prevista dalla norma nei casi di interventi edilizi abusivi di minima entità non comportanti incremento di valore dell'immobile, come individuati nei citati criteri sintetici.

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

Dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

Visto l'articolo 37 commi 1 e 4 del D.P.R. 380/2001;

Con voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

1. DI FISSARE il seguente criterio per la determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001):
 - In caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad € 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad € 516,00;
 - 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 ad € 5.164,00;
 - 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:
 - Importo sanzione = Incremento_Valore_determinato - 5.000 x (5.164-516)/(50.000-5.000) + 516;
2. DI INTRODURRE l'applicazione di 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'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti. Le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica sono a seguito specificate e potranno essere aggiornate in relazione agli esiti delle future valutazioni prodotte dall'Agenzia del Territorio con semplice provvedimento dirigenziale.

L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia del territorio, nel caso in cui il proprietario accetti l'applicazione dei criteri sintetici;
3. DI INTRODURRE l'utilizzo degli stessi criteri sintetici per l'individuazione degli interventi edilizi abusivi non comportanti aumento di valore venale dell'immobile, in caso di interventi edilizi abusivi rientranti nel campo di applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001;

4. DI STABILIRE l'applicazione del presente provvedimento ai procedimenti presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione nonché a quelli presentati precedentemente, ma per i quali non sia già stata determinata la sanzione da parte del responsabile del procedimento.
5. DI STABILIRE che la tabella dei criteri sintetici relativa alle sanzioni art. 37 D.P.R. 380/2001, verrà integrata a quella dei costi unitari di urbanizzazione e ai criteri particolari di applicazione del contributo di costruzione;
6. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
ALLAIS PAOLO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
NIUTTA ELIANA

**SANZIONI ART. 37 D.P.R. 380/2001 E S.M.I.
TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI
PER I QUALI SONO ADOTTABILI CRITERI SANZIONATORI SINTETICI**

1) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITA' NON COMPORTANTI INCREMENTO DEL VALORE VENALE, SANZIONE MINIMA € 516,00:

A1. modifiche interne su parti comuni di edifici plurifamiliari o condomini quali modifica vani scala, aree di manovra, aree a parcheggio che non comportino la ricollocazione globale dei medesimi;

A2. Nuova costruzione o modifica di recinzioni in pali e rete metallica, staccionate in legno;

A3. modifiche esterne per realizzazione di aperture, elementi di arredo, pensiline, ecc. senza aumento di spazi utili (con esclusione delle tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio);

A4. modifiche di quota e/o superficie di manti do copertura sempre che non implicino l'Aumento di volumetria dei vani sottostanti.

2) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITA' COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE, SANZIONE MINIMA € 1.000,00:

B1. modifiche interne su parti comuni di edifici plurifamiliari o condomini quali modifica vani scala, aree di manovra, aree a parcheggio che comportino la ricollocazione globale dei medesimi.

B2. Nuova costruzione o modifica di muri di contenimento terra, recinzioni in muro pieno, recinzioni con cordolo e rete metallica e assimilabili;

B3. modifiche interne anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a DESTINAZIONE RESIDENZIALE, anche comportanti la completa redistribuzione funzionale;

B4. modifiche interne anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE, anche comportanti la completa redistribuzione funzionale;

3) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITA' COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE:

C1. Nuova realizzazione di soppalchi in conformità con l'Art. 77.6 del Regolamento Edilizio, pertinenti ad edifici residenziali: SANZIONE MINIMA € 1.500,00;

C2. Nuova Realizzazione di locali interrati, a destinazione accessoria, quali cantine, sgomberi, ecc, pertinenti ad edifici residenziali e non residenziali: SANZIONE MINIMA € 1.500,00;

C3. Realizzazione di opere interne (nuove scale di accesso, aperture o altro) per il raggiungimento di sottotetti privi delle caratteristiche di agibilità ma utilizzabili (Sottotetto di tipo A2 di cui Art. 13.1 dell'Allegato A al R.E.): SANZIONE MINIMA € 2.000,00;

4) NEL CASI IN CUI, NELLA PRATICA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ SI PRESENTASSERO PIU' TIPOLOGIE SOPRA ELENCAE, I VALORI DELLE SANZIONI MINIME SONO CUMULABILI E VANNO APPLICATI AD OGNI SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE INTERESSATA.

5) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE DI INCREMENTO DI VALORE DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO: al di fuori dei suddetti casi specifici, data la difficoltà di definire sempre con sufficiente attendibilità l'incremento del valore prodotto dalle opere abusive realizzate, occorre acquisire la specifica valutazione dell'Agenzia del Territorio. Tutte le spese tecniche per quanto riguarda la procedura di valutazione, saranno a carico dei soggetti richiedenti dell'Accertamento di Conformità.