



## CITTÀ DI MONCALIERI

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 165 / 2025

#### Uff. SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO: 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. IN APPLICAZIONE DELL'ART. 28 COMMI 1) E 2) DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. RETTIFICA ED AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 47/25 DEL 20/02/2025.**

L'anno duemilaventicinque il giorno otto del mese di Maggio alle ore 15:06 nella sede del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

Cognome Nome	Qualifica	Presente
MONTAGNA PAOLO	Sindaco - Presidente	SI
GUIDA DAVIDE	Vicesindaco	SI
BORELLO ALESSANDRA	Assessore	SI
MORABITO MICHELE	Assessore	SI
PARIGI ANTONELLA	Assessore	SI
DI CRESCENZO SILVIA	Assessore	SI
MESSINA GIUSEPPE	Assessore	SI
FERRERO ANGELO	Assessore	SI

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Truscia

Su proposta del Sindaco,

VISTA E RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 47/25 del 20/02/2025 con la quale sono state approvate le “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. IN APPLICAZIONE DELL’ART. 28 COMMI 1) E 2) DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE”;

ATTESO che con la suddetta Deliberazione, sono state approvate, in applicazione dell’art. 28 commi 1) e 2) del vigente Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, i criteri per la determinazione dell’aumento di valore venale per effetto dell’abuso edilizio e le modalità di quantificazione e gradazione della sanzione amministrativa conseguente al predetto aumento di valore di cui al Capo II del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. ;

PRESO ATTO che nel corso del primo periodo di applicazione dei suddetti criteri, anche a seguito dei contributi pervenuti da parte dei professionisti esterni, è stata riscontrata la necessità di apportare taluni miglioramenti testuali e correzioni materiali alle suddette Linee Guida di cui di seguito si riportano le principali innovazioni :

- al comma 1) del paragrafo *A) – Premesse*, sono state sottolineate le finalità che persegono le Linee Guida in argomento in coerenza con i principi di cui all’art. 1 della L. n. 241/90 e s.m.i. introducendo il seguente periodo :*”Lo scopo quindi delle presenti Linee Guida è quello di stabilire, in coerenza con quanto stabilito dall’art. 28 commi 1 e 2) del suddetto Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.”*;
- al paragrafo *A) – Premesse*, è stato introdotto il seguente comma 6) al fine di prevedere in casi specifici, laddove emerge un’evidente sproporzione tra la sanzione così come determinata dall’applicazione delle Linee Guida e la tipologia di abuso sanzionato, la possibilità applicare criteri diversi, su iniziativa dell’Ufficio Tecnico Comunale o su istanza del Richiedente interessato, che dovranno risultare dalla redazione di una Perizia di stima delle opere abusive: *”L’individuazione di criteri e modalità di calcolo dell’aumento di valore venale indicati nelle presenti Linee Guida, non esclude che, in casi specifici - laddove emerge un’evidente sproporzione tra la sanzione così determinata e la tipologia di abuso sanzionato - possano essere applicati, su iniziativa dell’Ufficio Tecnico Comunale o su istanza del Richiedente interessato, criteri diversi, che dovranno risultare dalla redazione di una Perizia di stima delle opere abusive. In tali casi l’Amministrazione Comunale potrà effettuare d’ufficio una stima del costo di realizzazione delle opere anche mediante apposita indagine di mercato, mentre la parte privata ha facoltà di depositare una puntuale e dettagliata Perizia giurata di stima, redatta da professionista abilitato, individuato a sua cura e spese, attestante il costo analitico delle opere abusivamente eseguite ed il correlato incremento di valore del bene oggetto di sanzione.”*;
- al punto 3) – *Calcolo del valore venale attuale (VVA)* del paragrafo *B) - Determinazione dell’aumento di valore venale*, è stata modificata la formula per la determinazione del valore venale dell’immobile dopo l’esecuzione dell’abuso, stralciando i fattori *CR- coefficiente di rettifica della superficie convenzionale e CA- coefficiente di abbattimento in relazione all’epoca di realizzazione delle opere abusive.* Tali coefficienti di correzione sono stati erroneamente applicati sul valore venale attuale (VVA) anziché sul valore venale precedente all’abuso (VVP), considerato che entrambi i suddetti valori sono stimati utilizzando il

valore OMI attuale. Pertanto, il valore venale attuale (VVA) è quindi dato dalla seguente nuova formula : VVA = VUR x SC;

- al punto 3) – *Calcolo del valore venale attuale (VVA)* del paragrafo B) - *Determinazione dell'aumento di valore venale*, di conseguenza alla modifica della formula per il calcolo del valore venale attuale, sono stati stralciati i punti 3.1.3) - *COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)* e 3.1.4) - *COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA)* per essere poi reintrodotti al paragrafo successivo 4) – Calcolo del valore venale antecedente (VVP);
- al punto 3.1 – lett. E) (*coefficiente di vetustà*) del paragrafo B) - *Determinazione dell'aumento di valore venale*, per facilitarne l'applicazione, sono stati rappresentati in tabella i coefficienti di riduzione del valore da applicare in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile ;
- al punto 4) – *Calcolo del valore venale antecedente (VVP)* del paragrafo B) - *Determinazione dell'aumento di valore venale*, è stata modificata la formula per la determinazione del valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione dell'abuso, introducendo i fattori CR- *coefficiente di rettifica della superficie convenzionale* e CA- *coefficiente di abbattimento in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive*. Pertanto il valore venale precedente (VVP) è quindi dato dalla seguente nuova formula : VVP = VUR x SC x CR x CA;
- al punto 4) – *Calcolo del valore venale antecedente (VVP)* del paragrafo B) - *Determinazione dell'aumento di valore venale*, sono stati quindi aggiunti, spostando i punti 3.1.3) e 3.1.4), i seguenti punti 4.1) COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR) e 4.2) COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA), inizialmente applicati erroneamente al Valore Venale Attuale (VVA);
- al punto 4.1) *COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)* del paragrafo B) - *Determinazione dell'aumento di valore venale*, sono stati aggiornate le tipologie di interventi abusi ed i relativi coefficienti di abbattimento da applicarsi al Valore di Mercato medio dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere abusive aggiungendo altresì , accanto a ciascun coefficiente, la corrispondente percentuale di abbattimento;
- al paragrafo C) – *Calcolo della sanzione*, è stato introdotto il seguente punto 7) per specificare che diverse difformità sul medesimo immobile potranno comportare l'applicazione cumulativa delle sanzioni pecuniarie riferite a ciascuna tipologia di abuso pertanto sia quelle derivati dall'aumento di valore venale e sia quelle riferite a difformità non funzionali all'aumento di valore venale : “7. *Per le opere abusive che non hanno comportato un aumento di valore venale dell'immobile, saranno applicate, per ciascuna tipologia di abuso, le sanzioni previste dall'art. 28 del Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione.*

*Analogamente saranno altresì applicate le sanzioni previste dall'art. 28 del predetto Regolamento per le difformità edilizie rilevate non funzionali all'aumento di valore venale.*

*Nel caso in cui la somma di tutte le sanzioni riferite a ciascuna tipologia di abuso (relativa, quindi, all'aumento del valore venale ed agli abusi tipizzati non funzionali all'aumento di valore) superasse l'importo di euro 10.328,00, sarà applicata la sanzione massima di euro 10.328,00.”;*

Tutto ciò premesso,

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

Visto l'art. 28 del Regolamento comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione approvato con D.C.C. n. 140 dell'11.11.2016;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato di cui all'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

## **SI PROPONE AFFINCHE' LA GIUNTA COMUNALE**

### **D E L I B E R I**

1. Di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di approvare le “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. IN APPLICAZIONE DELL’ART. 28 COMMI 1) E 2) DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE” allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera “A”, in cui sono state recepite le correzioni di errori materiali ed i miglioramenti testuali sintetizzati in premessa;
3. Di stabilire che le Linee Guida di cui al punto 2) della presente deliberazione aggiornano e sostituiscono le Linee Guida approvate con la precedente Deliberazione della Giunta Comunale n. 47/25 del 20/02/2025;
4. Di stabilire che quanto previsto nel documento di cui al punto 2) viene applicato ai procedimenti presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione nonché a quelli presentati precedentemente ma non ancora definiti e/o efficaci e/o sospesi in attesa di integrazioni o per i quali non sia già stata determinata la relativa sanzione pecuniaria;
5. Di dare atto che le disposizioni contenute nel documento di cui al punto 2) 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.;
6. Di stabilire che la presente deliberazione integra e sostituisce la precedente Deliberazione della Giunta Comunale n. 47/25 del 20/02/2025;
7. Di dare atto che, ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs n. 33/2013 e s.m.i., il presente atto verrà pubblicato nell’Area tematica “*Sportello unico edilizia*” del sito web comunale;
8. Di dare atto che il Dirigente del Settore è incaricato per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;
9. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’Ente.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Udita la relazione del Sindaco Paolo MONTAGNA;

Con voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

Di approvare la deliberazione sopra riportata.

Inoltre, con successiva votazione unanime e favorevole resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

**Il Sindaco**

Paolo Montagna  
(firmato digitalmente)



**Il Segretario Generale**

Stefania Truscia  
(firmato digitalmente)

---