



## CITTÀ DI MONCALIERI

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

### ALLEGATO A

#### **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. 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**

(AGGIORNAMENTO AL 05/05/2025)

#### **A) PREMESSA**

1. Le presenti Linee Guida hanno per oggetto la definizione dei criteri e modalità per l'applicazione dell'art. 28 commi 1) e 2) del vigente Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 dell'11.11.2016, ai fini della determinazione di alcune tipologie di sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dal Capo II del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. modificate a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 105/2025.

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.

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.

2. Il Capo II del Titolo IV del D.P.R. n. 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 leggittimante 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. n. 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 ed 34 ter del D.P.R. n. 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, si rende opportuno con le presenti Linee Guida stabilire 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 comma 5, 33 e 38 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

5. La quantificazione dell'aumento del valore venale ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dal Richiedente, nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, sulla base di una Perizia di stima asseverata a firma di tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal soggetto Richiedente, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui alle presenti Linee Guida.

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 del Richiedente, si richiederà la valutazione all'Agenzia delle Entrate, con addebito dei costi di istruttoria a carico del richiedente.

6. 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.

## 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 convenzionale;
- b) stato di conservazione;
- c) Valore di mercato unitario.

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

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. 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 (indirizzo del sito: [www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare](http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare)), 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 Moncalieri.

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 definitorio dei termini dell'Osservatorio del mercato immobiliare", disponibile anch'esso in rete, al quale si rinvia.

In merito, si precisa che:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione (ammesso che tali quotazioni siano disponibili), 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 in analogia con quanto previsto dalla Legge 392/1978 sull'equo canone.

## 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 :

$$\mathbf{AVV} = (\mathbf{VVA} - \mathbf{VVP})$$

dove :

VVA è il Valore Venale 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 :

<b>VALORE VENALE ex ante</b> (o Valore Precedente) = valore venale dell'immobile precedente all'esecuzione dell'abuso)
<b>VALORE VENALE ex post</b> (o Valore Attuale) = valore venale dell'immobile determinatosi a seguito dell'esecuzione dell'abuso)
<b>AUMENTO DI VALORE VENALE = VV ex-post – VV ex-ante</b>

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sia quello ex post che quello ex ante sono i seguenti : Valore Unitario di Riferimento, Superficie Convenzionale, Coefficiente di rettifica e Coefficiente di abbattimento del valore ex ante.

### 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 convenzionale (**SC**), così come di seguito definiti.

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

$$\mathbf{VVA = (VUR \times SC)}$$

dove :

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

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento (abusivo).

#### 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) , fatta salva una diversa motivata risoluzione in relazione a particolari caratteristiche dell'immobile che dovrà essere documentata dal Professionista di fiducia del Richiedente nella Perizia di stima, rettificato con i coefficienti correttivi (**CC**) di seguito riportati :

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

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

CC rappresentano i coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU) , per piano (CP) , per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)

##### 3.1.1 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI (CC)

Essi rappresentano quindi i coefficienti correttivi del costo base per classe demografica (CD), per ubicazione (CU), per piano (CP), per stato di conservazione (CC) e per vetustà (CV).

###### A) COEFFICIENTE PER DEMOGRAFIA DEL COMUNE (CD)

Il coefficiente per demografia del Comune è pari a 0,95 per immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti (come per il Comune di Moncalieri)

###### B) COEFFICIENTE PER UBICAZIONE (CU)

In relazione alla zona in cui ricade l'immobile si applicano i seguenti coefficienti :

ZONE	COEF.
Centro storico *	1,10
Centro edificato **	1,00
Aree di espansione ***	0,79
Agricole (Ee)****	0,85

Nello specifico, ai fini dell'applicazione dei suddetti coefficienti, si riportano di seguito le aree normative di PRGC assimilabili alle zone descritte in tabella :

- \* Centro Storico con Aree normative individuate in zona A o assimilabili: Art. 28-1-1/ Ar1 ; Art. 28-1-2/ Ar2 ; Art. 28-1-3/ Ar3/1; Art. 28-1-3-1/ Ar3/2; Art. 28-1-3-3/Ar 3/3; Art. 28-1-4 /Av-Avc;
- \*\* Centro Edificato con Aree normative individuate in zona B o assimilabili: Art. 28-2-1/ Br1; Art. 28-2-2/ Br2 ; Art. 28-2-3/ Br3; Art. 28-2-4/ Br4; Art. 28-2-5/ Br5; Art. 28-2-6/ Brep 1 – Brep 2; Art. 28-4-1/ Bpr1; Art. 28-4-2 /Bpr2; Art.28-5-1/ Bp1; Art. 28-5-2/ Bp2; Art. 28-5-3/ Bp1A; Art. 28-10-5/ TCR2; Art. 28-10-6 TCR3; Esclusivamente per il distretto industriale località Vadò (Art. 28-6-3) : Art. 6 /Bp3, Art. 7/ Bp4 , Art. 8/ Bp5;
- \*\*\*Aree di espansione con Aree normative individuate in zona C o assimilabili; Art. 28-3-1/Cr1; Art. 28-3-2/Cr2; Art. 28-3-3/Cr3; Art. 28-3-4/Cr4; Art. 28-3-5/Cr5; Art. 28-3-6/Crs1; Art. 28-3-7/Crs2; Art. 28-3-8/Crs3; Art. 28-3-9/Crs4; Art. 28-3-1/Crc; Art. 28-6-1/Cp1; Art. 28-6-2/Cp1\*; Esclusivamente per il distretto industriale località Vadò (Art. 28-6-3) : Art. 9 /D1; Art. 28-7-1/D1A;
- \*\*\*\* Aree agricole con Aree normative individuate in zona E o assimilabili : Art. 28-9-6/Es; Art. 28-9-7/Es1; Art. 28-11/Ee; Art. 28-11-1/Ep; Esclusivamente per il distretto industriale località Vadò (Art. 28-6-3) : Art. 10/Eg.

### C) COEFFICIENTE DI PIANO (CP)

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

UNITA' IMMOBILIARI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio ed ultimo *	1,00
Attico *	1,20

(\*) Per le unità immobiliari situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

### D) COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (CM)

1. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti :

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

2. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- infissi;
- pareti e soffitti;
- impianto elettrico;
- pavimenti;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di condizionamento;

nonché dei seguenti elementi comuni :

- ascensore, scale , accessi;
- facciata, coperture e parti comuni in genere ;

- impianto fognario.

3. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

4. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e/o sue parti comuni dovrà essere dettagliatamente documentato in specifico paragrafo all'interno della Perizia di stima asseverata in argomento e nel quale dovrà altresì essere analizzato lo stato di manutenzione degli elementi sopra elencati, supportato da riprese fotografiche.

#### E. COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente (riduzione del valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile):

- a) 1 per cento (1%) per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento (0,50 %) per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Si riportano di seguito i coefficienti di riduzione del valore da applicare in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile :

COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV) DELL'IMMOBILE							
ANNI	CV	ANNI	CV	ANNI	CV	ANNI	CV
1	1,000	14	0,910	27	0,815	40	0,750
2	1,000	15	0,900	28	0,810	41	0,745
3	1,000	16	0,890	29	0,805	42	0,740
4	1,000	17	0,880	30	0,800	43	0,735
5	1,000	18	0,870	31	0,795	44	0,730
6	0,990	19	0,860	32	0,790	45	0,725
7	0,980	20	0,850	33	0,785	46	0,720
8	0,970	21	0,845	34	0,780	47	0,715
9	0,960	22	0,840	35	0,775	48	0,710
10	0,950	23	0,835	36	0,770	49	0,705
11	0,940	24	0,830	37	0,765	50	0,700
12	0,930	25	0,825	38	0,760	OLTRE	0,700
13	0,920	26	0,820	39	0,755		

#### 3.1.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

1. La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978

sull'equo canone, 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 convenzionale 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. La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo punto (coefficiente di rettifica CR), in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile.
6. Qualora la tipologia dell'abuso realizzato è qualificabile come incremento di volume (V) e non di superficie, il fattore di conversione volume in superficie convenzionale (SC) è il seguente: SC= V/5x3.

#### 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 convenzionale (**SC**), il coefficiente di rettifica (**CR**) ed il coefficiente di abbattimento (**CA**), così come di seguito definiti. Il valore venale precedente (VVP) è quindi dato dalla seguente formula :

$$VVP = VUR \times SC \times CR \times CA$$

Dove:

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

SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento abusivo;

CR è il coefficiente di rettifica della superficie convenzionale

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

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.agenziateritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri.

Poichè sono disponibili i valori O.M.I. solo a partire dal secondo semestre 2002, nel caso di opere abusive realizzate in epoca antecedente si procederà con le modalità di seguito indicate. Poichè sono disponibili i valori O.M.I. solo a partire dal secondo semestre 2002, nel caso di opere abusive realizzate in epoca antecedente si procederà con le modalità di seguito indicate. Analoga modalità potrà essere adottata anche nel caso di opere abusive realizzate dopo il 2002 ovvero nel caso di valori OMI non disponibili relativamente all'anno ed al semestre considerati.

Il valore di riferimento è individuato come valore medio della fascia di riferimento (min/max) e, fatta salva una diversa motivata risoluzione in relazione a particolari caratteristiche dell'immobile che dovrà essere documentata dal Professionista di fiducia del Richiedente nella Perizia di stima, viene corretto secondo i coefficienti correttivi (CC) riportati al

precedente paragrafo 3.1.1 [= coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU) , per piano (CP), per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)] :

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

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

CC rappresentano i coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU) , per piano (CP) , per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)

#### 4.1 COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale (SC) è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato medio tratto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare".

2. Il Coefficiente di Rettifica del valore EX ANTE si applica al valore dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere. Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

**Detto coefficiente si applica per la determinazione del Valore Iniziale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi abusivi e viene quindi graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate con i valori di seguito indicati:**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.	% ABBATT *
Nuova costruzione; Ristrutturazione urbanistica	0,10	90,00%
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione ma comprendente la realizzazione di volume/superficie londa pavimento aggiuntiva superiore al 20% dell'edificio principale;	0,20	80,00%
Sostituzione edilizia	0,30	70,00%
Ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e con il frazionamento delle unità immobiliari	0,40	60,00%
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione ma comprendente la realizzazione di volume/superficie londa pavimento aggiuntiva non superiore al 20% dell'edificio principale ovvero addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,50	50,00%
Ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione e fedele ricostruzione (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico e di sagoma, fatte salve	0,60	40,00%

esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica)		
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione, senza frazionamento delle unità immobiliari e senza la realizzazione di addizioni di volumi/superfici ovvero di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,75	25,00%
Restauro e risanamento conservativo con frazionamento delle unità immobiliari	0,80	20,00%
Restauro e risanamento conservativo senza frazionamento delle unità immobiliari	0,85	15,00%
Manutenzione straordinaria con frazionamento delle unità immobiliari	0,90	10,00%
Manutenzione straordinaria senza frazionamento delle unità immobiliari	0,95	5,00%
Al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere	0,70	30,00%

\* calcolare il xx% del valore iniziale (=moltiplica il valore iniziale per 0,xx o xx/100) e sottrarre tale importo (risultato) al valore iniziale per ottenere il valore ridotto (finale).

#### 4.2 COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA)

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

EPOCA REALIZZAZIONE	DI	COEF.
Post 1985		1,00
Ante 1985		1,05
Ante 1967		1,10

### 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. 28 commi 1) e 2) del vigente Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 dell'11.11.2016, 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 edili di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla segnalazione certifica di inizio attività, 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 segnalazione certifica di inizio attività 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 euro

B = 10.328 euro

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

X (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 per i Beni Architettonici e per il Paesaggio non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile del Servizio Vigilanza Urbanistico-Edilizia del Comune di Moncalieri 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 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 dal richiedente 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 euro

B = 10.328 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 (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 euro

B = 5.164,00 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 (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

1. Per i casi ricorrenti e tipizzati in cui non si ravvisa aumento del valore venale oppure si ravvisa un modesto incremento di valore ( $\leq € 5.000,00$ ) riconducibili alle tipologie di abusi di cui all'art. 28 lett. B) e C2) del vigente Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione, troveranno applicazione le sanzioni in esso previste;

2. Nei casi riconducibili all'art. 28 lett. A.1) e B.1) del vigente Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione, la sanzione minima sarà € 1.032,00 (anziché € 1.000,00), fatto salvo quanto disposto al comma 4 (*specifiche*) dell'art. 28 del medesimo Regolamento ;

3. Per modesti incrementi di valore ( $\leq € 5.000,00$ ) e per tipologie di abusi riconducibili a quelli riportati all'art. 28 lett. B) e C2) del vigente Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione, si applica la sanzione maggiore che deriva dall'applicazione delle modalità di calcolo stabilite al paragrafo C) della presente Circolare e dall'art. 28 del medesimo Regolamento;

4. Le oblazioni calcolate per gli accertamenti di conformità afferenti opere realizzate in assenza o difformità totale o parziale al PdC o dalla SCIA alternativa al PdC ai sensi degli art. 36 e 36 bis non possono essere inferiori al limite minimo di euro 1.032,00;

5. Per i casi ricorrenti e tipizzati in cui non si ravvisa aumento del valore venale (**AVV**), in rispetto al principio di equità e proporzionalità e ragionevolezza, anche con riferimento alle tipologie di abusi di cui all'art. 28 del vigente Regolamento Comunale in materia di disciplina del Contributo di Costruzione, fatto salvo quanto disposto al comma 4 (*specifiche*) dell'art. 28 del medesimo Regolamento, si ritiene di applicare i seguenti criteri:

1) applicazione, in linea generale, della sanzione minima di euro 1.032,00 invece che euro 516,00 e/o euro 750,00 in quanto, per equità e proporzionalità e ragionevolezza per gli interventi soggetti a CILA, la sanzione è fissa e pari a euro 1.000,00 indipendentemente dalla tipologia di intervento; si rammenta che la sanzione massima applicabile è pari a euro 10.328,00;

2) modifiche della sagoma dell'edificio, in riduzione, previa mancata realizzazione di porzioni di edificio, nella stessa impronta a terra autorizzata, per interventi edilizi che ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 34 ter T.U.E. o conformi alle discipline vigenti ed agli indici plani-volumetrici (cubatura/SLP max insediabile, distanze da confine, fabbricati, strade, pareti finestrate, ecc.); la sanzione si applica in misura minima, pari a euro 1.032,00;

3) modifica dell'altezza interna del solaio all'interno della sagoma dell'edificio che non comporti o consenta il cambio d'uso /utilizzo dei locali; modifiche di altezza dei locali interrati non computabili ai fini del calcolo dei parametri urbanistici, si ritiene che non comportino aumento di valore venale, quindi si applica la sanzione in misura minima di euro 1.032,00.

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

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.

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.

File :Linee guida per calcolo sanzioni su aumento valore venale  
Estensore : arch. Nicola Palla