



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

ORDINE DI SERVIZIO N. 7/2007

1. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DALL' ARTICOLO 37, COMMA 4, D.P.R. 380/2001 IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.

Con deliberazione Giunta Comunale del 13/03/2007 sono stati fissati criteri per l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal D.P.R. 380/2001 in materia di interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità da denuncia di inizio attività.

La deliberazione, in particolare, stabilisce che in caso di sanatorie richieste ai sensi dell'articolo 37 comma 4:

- si applica la sanzione minima, pari a euro 516, in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile inferiore a euro 5.000;
- si applica la sanzione massima, pari a euro 5164, in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile superiore a euro 50.000;
- si applica la sanzione proporzionale, in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile compreso tra euro 5.000 e euro 50.000, calcolata come segue:

Importo sanzione = (Aumento di Valore Determinato - 5.000) x (5.164-516)/(50.000-5.000) +516

Cioè

Importo sanzione = (Aumento di Valore Determinato - 5.000) x 0,10329+516

Dove (Aumento di Valore Determinato) è l'aumento di valore stabilito dall'Agenzia del Territorio sulla singola pratica inviata.

Si invia contestualmente tramite posta elettronica file di Excel per il calcolo rapido della sanzione.

Torino
Passion lives here



CITTA' DI TORINO

2. CRITERI SINTETICI PER LA VALUTAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE E PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI

Con la medesima deliberazione G.C., al fine di ridurre al minimo il ricorso alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, è stata introdotta la possibilità di utilizzare criteri sintetici per la determinazione della sanzione commisurata all'aumento di valore dell'immobile, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti.

L'applicazione dei criteri sintetici per la valutazione dell'incremento di valore e per la determinazione delle sanzioni sarà possibile qualora l'intervento abusivamente realizzato ricada in una delle tipologie definite dalla Città di concerto con l'Agenzia.

TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI PER I QUALI SONO ADOTTABILI CRITERI SANZIONATORI SINTETICI

A) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ NON COMPORTANTI INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE

Si considerano privi di incremento di valore gli immobili sottoposti ai seguenti interventi edilizi:

1. Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a **destinazione residenziale**, anche con realizzazione di **vani antibagno**, ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
2. Minime modifiche interne in unità immobiliari a destinazione **NON residenziale** senza fusione o frazionamento di unità immobiliari e senza realizzazione di servizio igienico;
3. Modifiche **esterne** per realizzazione di aperture, elementi di arredo, pensiline, recinzioni, ecc. senza aumento di spazi utili (non rientrano le tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio);

Torino
Passion lives here



CITTA' DI TORINO

*Per tali interventi, dato atto dell'assenza di incremento di valore dell'immobile a causa delle opere abusivamente realizzate, si dispone l'applicazione della **sanzione minima prevista pari a 516,00€** per le tipologie **A1, A2, A3**.*

B) INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE

Si considerano soggetti ad incremento di valore minimo gli immobili sottoposti ai seguenti interventi:

1. Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione **residenziale**, anche con realizzazione del **primo servizio igienico interno** ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
2. Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione del **secondo o ulteriore servizio igienico interno** ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
3. Modifiche interne, **SENZA** fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione non residenziale, anche con realizzazione di **servizio igienico interno** ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale fisica e funzionale;

Per tali opere abusive, dato atto il minimo incremento di valore dell'immobile prodotto, si dispone l'applicazione della sanzione pari a:

750,00 € per la tipologia B1;

1000,00€ per le restanti tipologie B2 e B3;

Torino
Passion lives here



CITTA' DI TORINO

INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE DI INCREMENTO DI VALORE DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Al di fuori di tali specifici casi, vista la difficoltà di definire sempre con sufficiente attendibilità l'incremento del valore prodotto dalle opere abusivamente realizzate, occorrerà acquisire la specifica valutazione dell'Agenzia del Territorio.

3 INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI RIENTRANTI NELL'ARTICOLO 37, COMMA 1, DEL D.P.R. 380/2001

La deliberazione dispone infine, in caso di interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001, l'utilizzo degli stessi criteri sintetici per l'individuazione degli interventi NON comportanti aumento di valore venale dell'immobile, soggetti alla sanzione minima di 516 euro prevista della norma, fermo restando che, negli altri casi, la valutazione dell'aumento venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi abusivi è demandata al competente Settore della Divisione Patrimonio e Partecipazioni

A parziale modifica dell'o.d.s. n. 1/2006 si dispone infine: la richiesta di accertamento di conformità per opere eseguite in assenza o in difformità da D.I.A. viene completamente istruita dal Settore D.I.A. compresa l'applicazione della sanzione.

Torino, 21 giugno 2007

IL DIRETTORE
Ing. Gianni Brogolino

Torino
Passion lives here