



COMUNE DI BADOLATO

Provincia di Catanzaro

C.so Umberto I, n.192 - 88060

C.F.- P.IVA 00164790792



**REGOLAMENTO/LINEE GUIDA
SUI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CUI AL D.P.R. N. 380/01
(T.U. DELL'EDILIZIA) – ARTT. 37, 34 -TER E 36 -BIS**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 17/10/2025

INDICE

Art. 1 – Obiettivi

Art. 2 – Ambito di applicazione

Art. 3 – Adeguamento normativo

Art. 4 – Determinazione delle sanzioni art. 37, commi 1, 2, 3 (Interventi in assenza o difformità dalla SCIA)

Art. 5 – Sanzione art. 36-bis, comma 5, lett. b) (Accertamento di conformità con permesso di costruire e SCIA in sanatoria)

Art. 6 – Sanzione art. 34-ter, comma 3 (SCIA in sanatoria per varianti in corso d'opera in parziale difformità al titolo edilizio rilasciato ante L. n. 10/1977)

Art. 7 – Raccordo con le normative di settore

Art. 8 – Disposizioni finali

Art. 1 Obiettivi

Obiettivo delle presenti linee guida è stabilire criteri da applicare per la determinazione delle sanzioni pecuniarie amministrative previste dal D.P.R. n. 380/2001 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*, che comportano a carico del trasgressore una sanzione che si risolve nel pagamento di una somma in danaro da calcolare sull’incremento del valore venale dell’immobile per effetto delle opere abusive, così da assicurare nelle relative procedure, certezza applicativa, trasparenza, equità di trattamento e ridurre i margini di discrezionalità.

Art. 2 Ambito di applicazione

Il Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 attribuisce al Comune i compiti di vigilanza e controllo sull’attività urbanistica e edilizia nonché il potere di irrogare le sanzioni amministrative pecuniarie per opere edilizie eseguite in assenza e/o difformità dal titolo edilizio abilitativo.

A seguito dell’entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, c.d. “Decreto Salva-Casa”, e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105, il D.P.R. n. 380/2001, ha subito rilevanti variazioni con riferimento alla procedura per l’accertamento di conformità degli abusi edilizi e relative oblazioni.

Nello specifico, oggetto delle presenti linee guida, sono le sanzioni/oblazioni previste:

- dall’art. 37, commi 1, 2, 3 *“Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA”*;
- dall’art. 36-bis, comma 5, lett. b) *“Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”*;
- dall’art. 34-ter *“Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo”*.

Le predette disposizioni ¹ prevedono che la determinazione della sanzione pecuniaria o oblazione da parte del Comune vada parametrata sull’incremento del valore venale dell’immobile

¹ Art. 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA), comma 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.”*.

Art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 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:*

lett. a) (omissis)

lett. 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”.

Art. 34-ter (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo), comma 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.”*.

conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio che deve essere valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate *(nei casi di cui all'art. 34-ter e 36-bis, mentre l'art. 37 non rimanda all'Agenzia)*.

Riferimento applicativo delle predette disposizioni sono inoltre le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. 105/2024 (D.L. Salva Casa)" emanate dal MIT il 30/1/2025.

Art. 3

Adeguamento normativo

Le disposizioni del presente Regolamento/Linee guida si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni derivanti dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia.

Art. 4

Determinazione delle sanzioni art. 37, commi 1, 2, 3 (Interventi in assenza o difformità dalla SCIA)

Art. 37, comma 1

Per le opere o loro parti eseguite in assenza o in difformità dalla SCIA prescritta dall'art. 22, commi 1 e 2 ², il Dirigente/Responsabile di Servizio su proposta del Responsabile di Procedimento determina e applica, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, una sanzione pecuniaria pari al **triplo dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, comunque in misura non inferiore a € 1.032.

Per determinare la sanzione si utilizzano le quotazioni dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che risultano da valutazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell'interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

I dati OMI da prendere a riferimento, saranno quelli dell'ultimo semestre disponibili in rete al momento della determinazione della sanzione, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia.

Per non appesantire il procedimento e garantire il rispetto dei tempi si stabilisce che:

- in caso di abusi che non abbiano generato aumento di volume e di superficie utile (Su) o superficie accessoria (Sa), si applica la sanzione nella misura minima di € 1.032;
- in caso di abusi che abbiano generato aumenti di volume consistenti in ispessimenti di solai, di coperture o di murature, che non abbiano comportato aumento di altezza netta dei piani né di Su o Sa, si applica una sanzione forfettaria di 1.500 €, qualunque sia l'epoca della loro realizzazione;
- nei restanti casi in cui siano stati realizzati aumenti di volume che non abbiano creato aumenti di Su o Sa, al fine di poter utilizzare il parametro dei valori OMI al mq, gli aumenti sono

² Si tratta di abusi edilizi minori: manutenzione straordinaria pesante; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia c.d. leggera; varianti a permessi di costruire che non incidano su parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterano la sagoma qualora l'immobile sia sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

ricondotti in termine di superficie dividendo il volume per una altezza virtuale di ml 3,00 per l'uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico e residenze rurali e di ml 5,00 per l'uso produttivo e per gli edifici rurali in genere.

Si precisa che:

- poiché l'Osservatorio fornisce per ciascuna interrogazione una fascia di valori di mercato (min/max), si prende a riferimento la cifra espressa nel valore medio della fascia;
- ove non sia possibile ricondurre il singolo caso in una delle tipologie indicate, si procederà per analogia ricorrendo alla fattispecie più simile o richiedendo la valutazione all'Agenzia delle Entrate.

Il pagamento integrale della sanzione come determinata dovrà avvenire entro trenta giorni dalla notifica e concorrerà a determinare lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare (art. 9-bis, comma 1-bis, terzo periodo) con l'effetto di mantenere in essere l'intervento abusivo.

Art. 37, comma 2

Per la determinazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 per opere di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'articolo 3, realizzate in assenza o difformità di SCIA su immobili vincolati in base a Legge statale o regionale o a norme urbanistiche vigenti, l'Autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ha i poteri per:

- applicare misure e sanzioni previste da norme vigenti;
- ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.328,00.

In tal caso, la sanzione pecuniaria sarà calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente comma 1, con la seguente graduazione:

- 1) SANZIONE MINIMA: € 516 quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, determini un importo compreso tra € 0 - 5.000,00;
- 2) SANZIONE MASSIMA: € 10.328 quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo pari o superiore ad € 50.000,00;
- 3) nel caso di valutazioni comprese da € 5.000,01 a € 49.999,99 si applica il metodo proporzionale secondo la seguente formula:

$$A : B = C : X,$$

dove:

$$A = 50.000,00 \text{ euro};$$

$$B = 10.328 \text{ euro};$$

C (incremento di valore venale determinato secondo le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37, comma 1);

$$X (\text{importo della sanzione}) = 10.328 \times C / 50.000$$

Art. 37, comma 3, D.P.R. n. 380/2001

Per la determinazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 37, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 per opere di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'articolo 3, realizzate in assenza o difformità di SCIA su immobili anche non vincolati, compresi nei centri e nuclei storici

Zone A di cui al DM 2/4/1968, 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.

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.

Pertanto, qualora la Soprintendenza non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Dirigente/Responsabile del Servizio Vigilanza Urbanistico-Edilizia del Comune ordina la restituzione in pristino oppure irroga la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile secondo la disciplina generale di cui al comma 1 del medesimo art. 37 e non trova applicazione l'ulteriore sanzione pecuniaria da € 516 a € 10.329 euro di cui al comma 2.

Art. 5

Sanzione art. 36-bis, comma 5, lett. b)

(Accertamento di conformità con permesso di costruire e SCIA in sanatoria)

L'art. 36-bis di nuovo inserimento nel D.P.R. n. 380/2001, al comma 5), lett. b) dispone che la sanzione per l'accertamento di conformità delle opere realizzate in parziale difformità o con variazione essenziale dal Permesso di Costruire e in assenza o difformità dalla la SCIA, sia determinata in un importo: *"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"*³.

Il Responsabile del Procedimento:

- inoltra all'Agenzia delle Entrate la richiesta di valutazione dell'incremento del doppio del valore venale dell'immobile conseguente alle opere da sanare;
- ricevuta la valutazione dell'incremento del valore venale, il Responsabile di Procedimento proporrà al Dirigente/Responsabile di servizio la determinazione della sanzione secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile.

Le sanzioni da € 1.032 a € 10.328 sono determinate nel caso della cd. "doppia conformità semplificata"⁴ con la seguente graduazione:

- a) sanzione minima di € 1.032 - quando la valutazione dell'Agenzia delle Entrate relativa all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'abuso, raddoppiato, prevede un importo compreso tra € 0 e € 5.000;

³ La nuova disposizione ricalca l'abrogato comma 4 dell'art. 37. Le linee guida del MIT al punto D3.5.6.1 indicano di fare riferimento alle prassi applicative già in uso. Inoltre precisano che per i lavori in assenza o difformità dalla SCIA art. 37 qualora il Comune ritenga che l'intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione delle soglie minime edittali (€ 1032 e € 516) senza necessità di coinvolgere gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

⁴ Intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

- b) sanzione massima di € 10.328 - quando la valutazione dell'Agenzia delle Entrate relativa all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'abuso, raddoppiato, prevede un importo superiore a € 5.000, si applica la percentuale del 20% dell'importo stabilito dall'Agenzia fino all'importo massimo di legge.

Le sanzioni da € 516 a € 5.164 sono determinate nel caso della cd. "doppia conformità completa" ⁵ con la seguente graduazione:

- a) sanzione minima di € 516 - quando la valutazione dell'Agenzia delle Entrate relativa all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'abuso, raddoppiato, prevede un importo compreso tra € 0 e € 3.000;
- b) sanzione massima di € 5.164 - quando la valutazione dell'Agenzia delle Entrate relativa all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'abuso, raddoppiato, prevede un importo superiore a € 3.000, si applica la percentuale del 20% dell'importo stabilito dall'Agenzia fino all'importo massimo di legge.

Per non appesantire il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, non si ricorre alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate nel caso di interventi in assenza/difformità dalla SCIA ai sensi dell'art. 37 qualora le opere abusive non abbiano aumentato il valore venale dell'immobile. In tali casi si applica la sanzione pecuniaria nel minimo di legge.

A titolo esemplificativo non si ravvisa aumento del valore venale e dunque si applica la sanzione minima, nei seguenti casi:

- modifica del posizionamento delle bucatore;
- modifica delle tramezzature interne fatto salvo il dimensionamento minimo dei locali;
- accorpamento di due o più unità immobiliari con minime opere interne ed esterne;
- modifiche che non abbiano generato aumento di volume, di superficie utile (Su), di superficie accessoria (Sa) o di superficie calpestabile;
- modifiche in riduzione della sagoma dell'edificio che ricadono nell'art. 34-ter;
- modifiche dell'altezza interna del solaio all'interno della sagoma dell'edificio che non comportino o consentano cambio d'uso/utilizzo dei locali;
- mancata presentazione di variante finale nei casi sopra indicati.

Si precisa che:

- nel caso di intervento oneroso oltre alla sanzione dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione nella misura stabilita dalle tabelle vigenti al momento del rilascio dell'accertamento di conformità;
- i costi sostenuti dal Comune per l'attività svolta dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore venale, saranno posti a carico del destinatario della sanzione;
- qualora l'istruttoria di conformità urbanistico-edilizia dia esito negativo, la sanatoria sarà negata, nei termini di legge, con atto dirigenziale di rigetto dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria o dichiarazione di inefficacia della SCIA in sanatoria. Conseguentemente sarà perseguito l'abuso edilizio. In tal caso, qualora la fattispecie abusiva possa essere ricondotta all'art. 37, comma

⁵ Intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione e sia al momento della presentazione della domanda.

1, del D.P.R. n. 380/2001, si terrà conto della valutazione dell'Agenzia delle Entrate, qualora, medio-tempore, pervenuta.

Art. 6

Sanzione art. 34-ter, comma 3

(SCIA in sanatoria per varianti in corso d'opera in parziale difformità al titolo edilizio rilasciato ante L. n. 10/1977)

La sanzione di cui all'art. 34-ter, comma 3, è determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5. Trova quindi applicazione quanto indicato al precedente art. 5. Poiché per questa particolare fattispecie, la legge non prevede la verifica della conformità alla normativa urbanistico-edilizia né al momento della realizzazione dell'intervento, né al momento della presentazione della pratica, si ritiene applicabile la misura compresa da € 516 a € 5164.

Art. 7

Raccordo con le normative di settore

In caso di immobili ubicati nelle zone sismiche (escluse quelle di bassa intensità) contestualmente all'istanza di permesso di costruire/SCIA in sanatoria, deve essere presentata allo Sportello Unico, ai sensi dell'art. 34 bis, comma 3, l'attestazione del professionista che l'intervento rispetta le prescrizioni delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione corredata della documentazione tecnica prescritta per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica "in sanatoria" per gli interventi rilevanti per la pubblica incolumità ovvero per il deposito e i controlli previsti nel caso di interventi di minore o privi di rilevanza.

In caso di interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, si applica il procedimento speciale di cui all'art. 36-bis commi 4, 5-bis e 6. Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica trova applicazione la sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) determinata previa perizia di stima nel maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito. In caso di rigetto di accertamento della compatibilità paesaggistica, si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 8

Disposizioni finali

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine dell'individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuato sia attraverso verbali di violazione urbanistico-edilizia, sia mediante documentazione agli atti dell'Amministrazione, sia mediante documenti probanti prodotti dall'interessato.

Nel caso in cui vengano accertati una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato. Fanno eccezione il caso particolare delle varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo ante L. 28/1/1977, n. 10, disciplinate dall'art. 34-ter del D.P.R. n. 380/2001.