



CITTÀ DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

**CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE
E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE
PREVISTE DEGLI ARTT. 34 TER, 36 BIS E 37 DEL D.P.R. 380/2001
IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI**

SETTORE TERRITORIO – Urbanistica, edilizia privata

Tel 0299097.364 – servizio.territoio@comune.limbiate.mb.it

Via Monte Bianco, 2 - 20812 Limbiate (MB)

tel 0299097.1 - PEC:comune.limbiate@pec.regione.lombardia.it

www.comune.limbiate.mb.it





Articolo 1 – SCOPO DEI CRITERI

I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dagli **artt.**:

- **34 TER** *“(interventi eseguiti **in parziale difformità** come varianti in corso d’opera al titolo rilasciato prima dell’entrata in vigore della L.n. 10/1977) : (omissis) 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.** (omissis);*
- **36 bis** *“(accertamento di conformità semplificata - interventi realizzati in **parziale difformità o variazione essenziale** dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività)” 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: 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;***
- **37 (interventi eseguiti in assenza di 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.***

Articolo 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

- a) Il Testo Unico dell’Edilizia (D.P.R. 380/01 e s.m.i.) prevede l’applicazione di sanzioni amministrative e pecuniarie in caso di realizzazione di interventi edilizi cosiddetti “minori”, eseguiti in assenza dei prescritti procedimenti semplificati. L’applicazione dei criteri sintetici viene utilizzata dall’Ufficio tecnico comunale competente, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell’incremento di valore dell’immobile da parte dell’Agenzia delle Entrate, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi e/o non rientranti nelle condizioni di valutazione.
- b) In alternativa alla procedura ordinaria, i criteri in oggetto consentono al **Responsabile del Procedimento** di calcolare l’**aumento del valore venale** dell’unità immobiliare (se presente) derivante dalle opere sanate. Tale importo, una volta determinato, dovrà essere accettato dal **tecnico incaricato** e dagli **intestatari della pratica edilizia** tramite un apposito modulo allegato alla richiesta di pagamento. L’Ufficio tecnico comunale si riserva comunque la facoltà di richiedere una valutazione specifica dell’incremento di valore all’Agenzia del Territorio.
- c) Le presenti Linee guida hanno per oggetto la definizione dei criteri e modalità la





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 .

- d) 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 legittimante e/o titolo abilitativo equipollente.
- e) 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.
- f) In dettaglio, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 105/2025 (così detto 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 parametrizzando le medesime sull'incremento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio;
- g) 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;
- h) 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 la presente Circolare stabilire una modalità di calcolo dell'aumento del Valore Venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio ai fini dell'erogazione della sanzione;
- i) 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.;
- j) La quantificazione dell'aumento del valore venale ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dal Responsabile del Procedimento, nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui alla presente Circolare;
- k) Il valore proposto dovrà essere accettato dal tecnico incaricato e dagli intestatari della pratica edilizia corrispondente, con apposito modulo. Nel caso in cui non si 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;
- l) Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nei presenti criteri, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Dirigente, su proposta del Responsabile del Procedimento, a cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale assimilando tali interventi edilizi abusivi - laddove possibile per analogia alle tipologie previste dalla presente disciplina uniformando i relativi importi.





Articolo 3 – DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

1. DEFINIZIONE DI VALORE VENALE

VV= 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.

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 (VUR)** degli immobili 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 rete². 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.

² <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>





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 DI AUMENTO DI VALORE VENALE

- a) L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = **VVA**) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = **VVP**), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

AVV = VVA - VVP dove:

AVV = aumento di valore venale

VVA = valore venale attuale, conseguente alla realizzazione delle opere abusive

VVP = valore venale dell'immobile precedente alla realizzazione delle opere abusive

- b) 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.
- c) 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 :

VALORE VENALE ex ante (precedente all'abuso) = valore di mercato * superficie convenzionale * coefficiente correttivo
VALORE VENALE ex post (successivo all'abuso) = valore di mercato * superficie convenzionale * coefficiente correttivo * coefficiente di rettifica (ex legge diverso a seconda della tipologia di intervento edilizio)
AUMENTO DI VALORE VENALE = VV ex-post - VV ex-ante





3. DEFINIZIONE DI VALORE VENALE ATTUALE

- a) 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), il coefficiente di rettifica (CR) ed il coefficiente di abbattimento (CA), così come di seguito definiti.

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

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

Dove :

VUR è il valore unitario di riferimento

SC è la superficie convenzionale *dopo* l'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

3.1 DEFINIZIONE DI VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (VUR)

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq di superficie individuato dall'Agenzia dell'Entrate sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è referito 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), 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 - 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).

3.2 DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

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).

3.2.a COEFFICIENTE PER DEMOGRAFIA DEL COMUNE (CD)

Il coefficiente per demografia del Comune è pari a 0.9 per immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti (come per il Comune di Limbiate)





3.2.b COEFFICIENTE PER UBICAZIONE (CU)

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

ZONE	COEF.
NAF	1,30
Zone Edificate	1,00
Aree Agricole	0,85

3.2.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.

3.2.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 Relazione Tecnica descrittiva allegata alla pratica edilizia e nel quale dovrà altresì essere analizzato lo stato di manutenzione degli elementi sopra elencati, supportato da riprese fotografiche.

3.2.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):

- 1 per cento (1%) per i successivi quindici anni;
- 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.

3.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

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 (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) o in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;
- b. il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c. il 20% 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% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare;
- g. è detratto il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.
- h. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 - 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
 - 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

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.

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 (SV) è il seguente:

$$SC = V/5 \times 3 *$$

*(Sentenza del Consiglio di Stato n. 8170/2022 e nota 1 della Tabella allegata alla L. 47/1985)

3.4 COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)

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

Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione alla consistenza dei lavori abusivamente eseguiti. 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. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.
Nuova costruzione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
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, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica)	0,40





Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione ma comprendente la realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,50
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	0,60
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e della realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,80
Restauro e risanamento conservativo	0,90
Manutenzione straordinaria	0,95
Al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere	0,70

3.5 COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO (CA)

Il Coefficiente di abbattimento (tratto da **Osservatorio del Mercato Immobiliare**) costituisce un parametro decrescente in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive come segue :

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

4. CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE

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**) così come di seguito definita. Il valore venale precedente (**VVP**) è quindi dato dalla seguente formula :

$$\mathbf{VVP = VUR \times SC}$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento ;
SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento.

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





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 Relazione Tecnica, viene corretto secondo i coefficienti correttivi (CC) riportati al precedente paragrafo 3.2 [= coefficienti correttivi per classe demografica (CD), per ubicazione (CU) , per piano (CP), per stato di conservazione e manutenzione (CM) e per vetustà (CV)] e secondo l'ulteriore coefficiente di abbattimento (**CA**) :

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

Dove :

VUR è il valore unitario di riferimento

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)

Articolo 4 – CALCOLO DELLA SANZIONE

Al fine di garantire equità di trattamento e ridurre ogni margine di discrezionalità, nel presente articolo 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).

4.1- DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI ART. 36 BIS COMMA 5

Per il rilascio del permesso di costruire/SCIA in sanatoria è sempre previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare, le sanzioni previste sono:

1. **Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa nei casi di cui all'art. 34 o variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32** : importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16 incrementato del 20%. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità);
2. **Assenza o difformità dalla SCIA: importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile,** in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; 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 (c.d. doppia conformità).





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 in applicazione dei criteri e modalità di calcolo previsti negli articoli precedenti ed in relazione alle opere eseguite .

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.

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.

4.2 – SANZIONI PER OPERE IN “CONFORMITA' SEMPLIFICATA DI CUI ALL'ART. 36 BIS (conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda ed alla disciplina edilizia vigente al momento di realizzazione dell'abuso) **DA EURO 1.032,00 A EURO 10.328,00 :**

A) 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;

B) 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;

C) 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:

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

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

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

$$X \text{ (importo della sanzione)} = 10.328,00 \times C / 50.000,00$$

4.3 – SANZIONI PER OPERE IN “DOPPIA CONFORMITA' PIENA” DI CUI ALL'ART. 36 BIS (conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di presentazione della domanda che al momento di realizzazione dell'abuso) **DA EURO 516,00 A EURO 5.164,00 :**





- A) SANZIONE MINIMA: 1.032,00 – 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;
- B) SANZIONE MASSIMA: 5.164,00 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;
- C) 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 di cui ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

$$X \text{ (importo della sanzione)} = 5.164,00 \times C / 50.000,00;$$

4.4 – SANZIONI PER OPERE DI CUI ALL'ART. 34 TER

Il calcolo della sanzione avviene secondo le modalità di cui ai commi precedenti. 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.

4.5 – SANZIONI PER OPERE DI CUI ALL'ART. 37 COMMA 1

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.

1. Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata 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.**





4.6 – SANZIONI PER OPERE DI CUI ALL'ART. 37 COMMA 2

1. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata 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:**

SANZIONE MINIMA: **1.032,00 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;

SANZIONE MASSIMA: **10.328,00 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.

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

$$X \text{ (importo della sanzione)} = 10.328,00 \times C / 50.000,00$$

4.7 – SANZIONI PER OPERE DI CUI ALL'ART. 37 COMMA 3

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 Urbanistico-Edilizia del Comune di Limbiate 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.

Articolo 5 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PESANTE E MODIFICA DEI PROSPETTI

Considerando che l'Agenzia del Territorio ha rese pubbliche le linee guida utilizzate per una rapida ed autonoma individuazione dei casi in cui vi è un presumibile aumento di valore nullo oltre la fattispecie di opere ed interventi influenti a determinare un concreto plus valore;

Al fine di contenere i tempi di risposta ai cittadini, questa disciplina intende regolare, in linea di massima quali sono, le opere ininfluenti a determinare un concreto plus valore dell'immobile e quindi svincolare le corrispondenti istanze edilizie dalla espressa determinazione dell'aumento del valore venale.

La seguente tabella descrive le opere che possono avere i requisiti tali per cui è possibile prevedere un incremento di valore nullo al fine di semplificarne l'iter istruttorio.

<i>Descrizione delle opere</i>	<i>note</i>
Costruzione, spostamento, demolizione di tramezzi	Qualora incidano in maniera non significativa sulla originaria distribuzione degli ambienti interni e che non comportino aumenti di superficie e/o volume.
Opere che, ancorché licenziate, non siano state eseguite ovvero che hanno comportato una diminuzione di superficie/volume	Purché non abbiano generato una unità difforme per destinazione o sostanziale configurazione rispetto a quella originaria.
Spostamento di aperture. Finestre, porta- finestra e porte di accesso agli ambienti interni ovvero in ingresso alle unità immobiliari.	
Opere che interessino gli elementi esterni a modifica del prospetto originario	Quando siano da intendersi irrilevanti ai fini del miglioramento estetico dell'edificio

Nei suddetti casi si applica in linea generale, la sanzione minima di euro 1.032,00 invece che euro 516,00, per equità e proporzionalità e ragionevolezza per gli interventi soggetti a CILA;

1. 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;
2. 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;

3. Le **Lievi modifiche interne** anche con fusione e frazionamento nonché tutte quelle opere riconducibili alla manutenzione straordinaria leggera, sanabili con l'istituto della **CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001** comportano l'applicazione di una sanzione pari a **EURO 1.000,00**.

Articolo 6 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER INTERVENTI IN CORSO DI ESECUZIONE

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 del DPR 380/01, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento **è in corso di esecuzione**, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di **€. 516,00**.

Nel caso in cui il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile manifestasse formalmente la volontà di corrispondere la sanzione massima non si procederà alla determinazione dell'aumento di valore dell'immobile.

La mancata Segnalazione Certificata di Inizio Attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dell'art. 44. resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli art. 31-33-34-35 e 34 e dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Art. 7- RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE

Il pagamento della sanzione, il cui importo è quantificato dal Dirigente del Settore dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati.

Le sanzioni pecuniarie in materia di abusi edilizi possono, previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento dirigenziale, essere rateizzate, secondo la seguente modalità:

- per importi da **€ 1.032,00** a **€ 3.000,00** in un'unica soluzione entro 30 giorni dall'emissione del provvedimento;
- per importi da **€ 3.001,00** a **€ 5.000,00** in 4 rate da corrispondere entro un anno dall'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 25% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo;
- per importi superiori a **€. 5.000,00** in 4 rate da corrispondere entro due anni dall'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 40% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo.

Le somme oggetto di rateizzazione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa. Dovrà essere indicato in sede di richiesta di rateizzazione del credito il soggetto che presterà garanzia fideiussoria.

Nel caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata dell'importo, si





CITTÀ DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

provvederà alla riscossione coattiva del credito complessivo ai sensi dell'art 43 del DPR 380/01.

Art. 8- ADEGUAMENTO NORMATIVO

Le procedure per la determinazione delle sanzioni pecuniarie, si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia, e verranno recepite con specifico atto del Dirigente del Settore.

Art. 14 - ENTRATA IN VIGORE

La disciplina di cui alle presenti Linee Guida in vigore dalla data di esecutività della Delibera che la approva, 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.

