



COMUNE DI VOLPIANO
Città Metropolitana di Torino



VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 14 DEL 22/01/2026

OGGETTO:

Individuazione dei criteri e articolazione fasce di riferimento ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 36bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per opere realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - Aggiornamento a seguito del Decreto Salva Casa.

L'anno **duemilaventisei** addì **ventidue** del mese di **gennaio** alle ore **diciassette** e minuti **cinquanta** nella solita sala delle adunanze, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale **in modalità mista**.

Partecipa all'adunanza in presenza, unitamente al Sindaco, ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in videoconferenza e in modalità mista", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 16.06.2022, ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale **IVALDI Dott. Ezio**

Sono presenti per la trattazione del presente punto all'ordine del giorno i sottoelencati componenti:

Cognome e Nome	Presente
1. PANICHELLI Giovanni - Sindaco	Sì
2. BERARDO Irene - Vice Sindaco	Giust.
3. CISOTTO Andrea - Assessore (*)	Sì (da remoto)
4. SAPINO Barbara - Assessore	Sì
5. FERRERO Luca - Assessore	Sì
6. SCIRETTI Marco - Assessore (*)	Sì (da remoto)
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	1

(*) La partecipazione avviene in videoconferenza, sussistendo i requisiti previsti nel sopra citato Regolamento

Il Signor **PANICHELLI Giovanni** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, ai sensi del sopra citato Regolamento, **dichiara aperta la seduta in modalità mista** per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO:

Individuazione dei criteri e articolazione fasce di riferimento ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 36bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per opere realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - Aggiornamento a seguito del Decreto Salva Casa.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che la normativa in materia edilizia si è aggiornata con la L.R. n. 15 del 28 giugno 2017 e con il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Rilevato che:

- con il “Decreto Salva Casa” (Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69, poi convertito nella Legge 24 luglio 2024, n. 105) sono state introdotte *tolleranze e procedure semplificate* per piccole irregolarità, con l’obiettivo di snellire le procedure di regolarizzazione di irregolarità edilizie minori;
- La Legge 24 luglio 2024, n. 105 è intervenuta direttamente sul DPR 380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia), modificandone e integrandone diversi articoli;
- l’art. 37 comma 4 del DPR 380/01 e s.m.i. che prevedeva la sanatoria di opere eseguite in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, è stato abrogato;
- la Legge 105/2024 ha introdotto l’art. 36bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. “*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*”, il quale prevede che gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32;
- sempre all’art. 36 bis comma 5, si prescrive che 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) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento 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;
 - 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 1.032,00 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.

Richiamata la D.G.C. 30 del 09.03.2020 avente per oggetto “Individuazione dei criteri e articolazione fasce di riferimento ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative. per opere realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.” della quale la presente costituisce aggiornamento;

Considerato:

- l’oblazione di cui all’art. 36bis comma 5a) è riferita al contributo di costruzione, determinato sulla base delle tariffe comunali mentre la sanzione amministrativa di cui all’art. 36bis comma 5b) è stabilita sulla

base dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate;

- che per quanto riguarda la sanzione amministrativa di cui all'art. 36bis comma 5b), fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Responsabili dei servizi sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie attraverso specifica e concreta valutazione del caso concreto, si è ritenuto necessario stabilire criteri per poter procedere all'applicazione delle sanzioni di cui al comma 5b) dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01 all'interno dei valori minimo e massimo stabiliti da legge, al fine di evitare disparità di trattamento, garantire criteri di equità sostanziale e ridurre ogni margine di discrezionalità;
- che l'elaborazione di tale metodologia e la necessaria articolazione delle fasce di riferimento è avvenuta, anche in base all'analisi dell'entità delle sanzioni applicate per i periodi pregressi ed alle modalità applicative precedentemente in uso;
- che si riduce al minimo il ricorso alle valutazioni dell'agenzia del territorio per la conclusione dei procedimenti;

Ritenuto di stabilire, che ai fini della determinazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 5 dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01, la seguente graduazione delle sanzioni:

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

A1. Lievi modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con minime opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne).

Sanzione € 1.000,00;

A2. Lievi modifiche **interne** in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con minime opere strutturali e senza realizzazione di nuovi servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti).

Sanzione € 750,00;

A3. Modifiche **esterne**, lievi modifiche esterne dei fabbricati comportanti il solo ridimensionamento delle aperture previste originariamente senza modifiche dei materiali previsti e lievi modifiche che non alterano sensibilmente i prospetti e non comportano realizzazione o modifica radicale di nuove superfici piane o verticali. Rifacimento della copertura mantenendo inalterate tipologia dei materiali, dimensioni e sagoma preesistenti. Modifica della recinzione ed accessi esistenti. Realizzazione di veranda.

Sanzione € 516,00;

A4. Modifiche **esterne**, anche con minime opere strutturali, comportanti diverso posizionamento e/o ridimensionamento delle aperture previste originariamente e/o realizzazione di nuove aperture anche con modifiche dei materiali previsti, purché risultino i medesimi per l'intera facciata. Realizzazione di pensiline che non configurano superficie coperta. Modifiche scale esterne che non configurano superficie coperta. Rifacimento della copertura con eventuale impiego di materiali diversi da quelli originari e con lievi variazioni della sagoma e/o delle dimensioni, senza alterazione della tipologia del sottotetto.

Sanzione € 1.000,00;

B - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE

B1. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con opere strutturali comportanti la ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne), nuove scale di collegamento interne, realizzazione di ulteriore servizio igienico.

Modifiche ai piani interrati e/o seminterrati comportanti diversa distribuzione interna degli spazi accessori, aumenti di superficie utile con incrementi anche esterni alla sagoma dell'edificio solo funzionali al miglior sviluppo dell'interrato con esclusione di nuove unità.

Modifiche ai piani sottotetto comportanti anche aumento superficie di solaio ma senza aumento di S.n.r. (superficie utile non residenziale), anche con incrementi esterni alla sagoma dell'edificio solo funzionali al

miglior sviluppo della copertura.

Sanzione € 1.500,00;

B2. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale**, con opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale e fisica, realizzazione di servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti).

Sanzione € 1.800,00;

B3. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con opere strutturali comportanti la completa ridistribuzione funzionale e fisica, realizzazione servizi igienici e impianti, realizzazione di minimi soppalchi accessori e necessari al solo collocamento di impianti tecnologici.

Sanzione € 2.000,00;

C - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ CON CASI RICORRENTI

C1. Realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari-termici sulle coperture degli edifici o delle loro pertinenze (tettoie, bassi fabbricati) non a servizio degli edifici; realizzazione pavimentazioni totali o parziali di cortili non contenute entro l'indice di permeabilità, nuove scale esterne che non configurano superficie coperta, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati.

Sanzione € 1.500,00;

C2. Modifiche di immobili con opere che comportano la modifica (sia in aumento che in diminuzione) della superficie edilizia anche con conseguenti aumenti del valore dell'immobile, quali: modifica e realizzazione di terrazzini, realizzazione e modifica sostanziale di piscine private pertinenziali, realizzazione e modifica sostanziale di tettoie aperte pertinenziali (queste ultime anche con copertura eseguita mediante pannelli solari/fotovoltaici), balconi, piattaforme, scale di accesso e di emergenza che configurano superficie coperta, modifiche sostanziali alla geometria/sagoma delle coperture dei fabbricati senza incidenza sulle superfici e sulla alterazione della tipologia del sottotetto.

Sanzione € 2.000,00;

C3. Manutenzione straordinaria di sedimi stradali e marciapiedi (privati ed asserviti all'uso pubblico), murature di contenimento terreni, attività di consolidamento di murature di contenimento.

Sanzione € 2.500,00;

Ritenuto di stabilire che la sanzione pecuniaria individuata con le modalità sopra illustrate e salvaguardando in ogni caso il potere di gestione dei Responsabili dei servizi nella determinazione della sanzione applicabile attraverso specifica valutazione del caso concreto, è irrogata dal Comune ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Dato atto che la presente proposta rientra nelle competenze della Giunta Municipale, ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., sono stati acquisiti i pareri tecnico e contabile, inseriti nella stessa deliberazione;

Dato atto che il relativo provvedimento, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio comunale, sarà trasmesso in elenco ai capigruppo consiliari, in applicazione dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000;

Tutto ciò premesso;

Con votazione unanime e favorevole, resa in forma palese in conformità al Regolamento approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 16.06.2022;

DELIBERA

1. di applicare le presenti disposizioni al fine di ridurre al minimo il ricorso alle valutazioni dell'agenzia del territorio riducendo i tempi di rilascio e di conclusione dei procedimenti inoltrati a protocollo a decorrere

dalla data di approvazione della presente deliberazione;

2. di stabilire, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Responsabili dei servizi sulla determinazione delle sanzioni amministrative e pecuniarie, ai fini della determinazione della sanzione pecuniaria stabilita all'art. 36 bis comma 5b del D.P.R. 380/01 e s.m.i. "*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*" la seguente graduazione delle sanzioni:

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

A1. Lievi modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con minime opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne).

sanzione € 1.000,00;

A2. Lievi modifiche **interne** in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con minime opere strutturali e senza realizzazione di nuovi servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti).

Sanzione € 750,00;

A3. Modifiche **esterne**, lievi modifiche esterne dei fabbricati comportanti il solo ridimensionamento delle aperture previste originariamente senza modifiche dei materiali previsti e lievi modifiche che non alterano sensibilmente i prospetti e non comportano realizzazione o modifica radicale di nuove superfici piane o verticali. Rifacimento della copertura mantenendo inalterate tipologia dei materiali, dimensioni e sagoma preesistenti. Modifica della recinzione ed accessi esistenti. Realizzazione di veranda.

Sanzione € 516,00;

A4. Modifiche **esterne**, anche con minime opere strutturali, comportanti diverso posizionamento e/o ridimensionamento delle aperture previste originariamente e/o realizzazione di nuove aperture anche con modifiche dei materiali previsti, purché risultino i medesimi per l'intera facciata. Realizzazione di pensiline che non configurano superficie coperta. Modifiche scale esterne che non configurano superficie coperta. Rifacimento della copertura con eventuale impiego di materiali diversi da quelli originari e con lievi variazioni della sagoma e/o delle dimensioni, senza alterazione della tipologia del sottotetto.

Sanzione € 1.000,00;

B - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MINIMA ENTITÀ COMPORTANTI MINIMI INCREMENTI DI VALORE DELL'IMMOBILE

B1. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con opere strutturali comportanti la ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne), nuove scale di collegamento interne, realizzazione di ulteriore servizio igienico.

Modifiche ai piani interrati e/o seminterrati comportanti diversa distribuzione interna degli spazi accessori, aumenti di superficie utile con incrementi anche esterni alla sagoma dell'edificio solo funzionali al miglior sviluppo dell'interrato con esclusione di nuove unità.

Modifiche ai piani sottotetto comportanti anche aumento superficie di solaio ma senza aumento di S.n.r. (superficie utile non residenziale), anche con incrementi esterni alla sagoma dell'edificio solo funzionali al miglior sviluppo della copertura.

Sanzione € 1.500,00;

B2. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale**, con opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale e fisica, realizzazione di servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti).

Sanzione € 1.800,00;

B3. Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con opere strutturali comportanti la completa ridistribuzione funzionale e fisica, realizzazione

servizi igienici e impianti, realizzazione di minimi soppalchi accessori e necessari al solo collocamento di impianti tecnologici.

Sanzione € 2.000,00;

C - INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI DI MODESTA ENTITÀ CON CASI RICORRENTI

C1. Realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari-termici sulle coperture degli edifici o delle loro pertinenze (tettoie, bassi fabbricati) non a servizio degli edifici; realizzazione pavimentazioni totali o parziali di cortili non contenute entro l'indice di permeabilità, nuove scale esterne che non configurano superficie coperta, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati.

Sanzione € 1.500,00;

C2. Modifiche di immobili con opere che comportano la modifica (sia in aumento che in diminuzione) della superficie edilizia anche con conseguenti aumenti del valore dell'immobile, quali: modifica e realizzazione di terrazzini, realizzazione e modifica sostanziale di piscine private pertinenziali, realizzazione e modifica sostanziale di tettoie aperte pertinenziali (queste ultime anche con copertura eseguita mediante pannelli solari/fotovoltaici), balconi, piattaforme, scale di accesso e di emergenza che configurano superficie coperta, modifiche sostanziali alla geometria/sagoma delle coperture dei fabbricati senza incidenza sulle superfici e sulla alterazione della tipologia del sottotetto.

Sanzione € 2.000,00;

C3. Manutenzione straordinaria di sedimi stradali e marciapiedi (privati ed asserviti all'uso pubblico), murature di contenimento terreni, attività di consolidamento di murature di contenimento.

Sanzione € 2.500,00

Inoltre con successiva votazione unanime e favorevole resa in forma palese, delibera in conformità al Regolamento approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 16.06.2022, di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., ***affinché le disposizioni ivi contenute siano applicabili ai procedimenti già inoltrati.***

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Firmato Digitalmente

F.to: PANICHELLI Ing. Giovanni

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato Digitalmente

F.to: IVALDI Dott. Ezio