



CITTA' DI ALBA

Provincia di Cuneo
Medaglia d'Oro al V.M.

Ripartizione Urbanistica e Territorio

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 33 e 34 DEL D.P.R. 380/01 e s.m.i.

DATA: **ottobre 2022**

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del regolamento**
 - Art. 2 - Presupposti**
 - Art. 3 - Calcolo della sanzione**
 - Art. 4 - Costo base di produzione**
 - Art. 5 - Coefficienti correttivi**
 - Art. 6 - Superficie convenzionale**
 - Allegato A - Schema del calcolo della sanzione**
 - Allegato B - Modello di istanza**
-



Art. 1 **Oggetto del regolamento**

1. *"Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.*

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

...

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in totale difformità dalla stessa."

(art. 33 del D.P.R. 380/01 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità).

2. *"Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio.*

Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività."

(art. 34 del D.P.R. 380/01 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire).

3. Il presente regolamento ha lo scopo di normare nel dettaglio il calcolo della sanzione prevista dal **comma 2° degli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/01** qualora la demolizione delle opere abusive non sia possibile o non possa avvenire senza il pregiudizio della parte eseguita regolarmente.



4. Questo tipo di sanzione è stata definita dalla giurisprudenza "fiscalizzazione".

Art. 2 Presupposti

1. I presupposti per l'applicazione della sanzione devono essere l'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi o di eseguire la demolizione degli abusi senza compromettere la parte conforme.

2. Il calcolo può essere effettuato:

- a) d'ufficio qualora successivamente all'emissione dell'ordinanza venga accertato il verificarsi dei presupposti di cui al comma precedente, utilizzando il modello di cui all'**ALLEGATO A**;
- b) su iniziativa della parte interessata tramite presentazione di istanza, utilizzando il modello di cui all'**ALLEGATO B**, corredata da perizia asseverata da professionista abilitato dalla quale emerga l'esistenza dei medesimi presupposti.

In entrambi i casi dovranno essere esplicitate le ragioni per il mantenimento delle parti di immobile o degli interventi realizzati abusivamente.

Art. 3 Calcolo della sanzione

1. La suddetta normativa opera una netta distinzione sulla destinazione d'uso degli immobili, quelli ad uso residenziale e quelli ad usi diversi da quello residenziale, ovvero tutti gli altri:

- per immobili ad uso residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata in base al costo di produzione della parte abusiva non sanabile, determinato secondo le disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392,
- per immobili ad usi diversi dal residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata a cura della Agenzia del Territorio.

La citata norma indica che il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi, mentre il costo di produzione complessivo è dato dal costo unitario di produzione per la superficie convenzionale.

La definizione in dettaglio del costo unitario di produzione ed il calcolo della superficie convenzionale sono determinati nei seguenti articoli 4-5-6.

2. Nel caso in cui le opere abusive realizzate su immobile residenziale siano tali da non generare superficie convenzionale, ma solo incremento di volume, la superficie convenzionale da usare per il calcolo della sanzione viene ricavata suddividendo il volume di fabbricato realizzato in difformità per cinque e moltiplicando il risultato per tre, secondo il criterio previsto nella nota 1 alla Tabella allegata alla Legge n.47/1985.

3. Come casistica residuale, nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78 o determinata secondo quanto indicato al precedente punto 2., la stima deve necessariamente essere ricondotta secondo il contenuto letterale della legge al costo di produzione, intendendo per tale il



costo reale della parte di opera abusivamente realizzata, valutato alla data della costruzione mediante un computo metrico estimativo.

Art. 4 **Costo base di produzione**

1. Il costo base a metro quadrato per gli immobili situati in Piemonte, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in L. 250.000, pari ad € 129,11.

2. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei Lavori Pubblici, di concerto con quello di Grazia e Giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, secondo la tabella seguente.

Costo base di produzione al mq. di edifici di civile abitazione in Piemonte (ai sensi dell'art. 22 della Legge 27.07.1978 n. 392)

Anno di ultimazione dei lavori	Costo base £.	Provvedimento	Gazzetta Ufficiale
1975 e precedenti	250.000	L. 27.07.1978 n. 392 (art. 14)	29.07.1978 n. 211
1976	285.000	D.P.R. 23.12.1978 n. 1018	12.03.1979 n. 70
1977	325.000	D.P.R. 23.12.1978 n. 1018	12.03.1979 n. 70
1978	370.000	D.P.R. 20.07.1979 n. 394	22.08.1979 n. 229
1979	430.000	D.P.R. 16.05.1980 n. 262	23.06.1980 n. 170
1980	500.000	D.P.R. 09.04.1982 n. 279	27.05.1982 n. 144
1981	580.000	D.P.R. 09.04.1982 n. 280	27.05.1982 n. 144
1982	680.000	D.P.R. 17.05.1983 n. 494	21.09.1983 n. 259
1983	770.000	D.P.R. 18.04.1984 n. 330	18.07.1984 n. 196
1984	840.000	D.P.R. 04.06.1985 n. 267	15.06.1985 n. 140
1985	900.000	D.P.R. 11.07.1986 n. 496	19.08.1986 n. 191
1986	930.000	D.P.R. 11.12.1987 n. 522	24.12.1987 n. 300
1987	970.000	D.P.R. 04.05.1989 n. 182	23.05.1989 n. 118
1988	1.030.000	D.P.R. 04.05.1989 n. 182	23.05.1989 n. 118
1989	1.090.000	D.P.R. 03.09.1990 n. 266	24.09.1990 n. 223



1990	1.155.000	D.P.R. 26.09.1991	11.02.1992 n. 34
1991	1.250.000	D.M. 09.11.1994	07.02.1995 n. 31
1992 (gen.- ago)	1.275.000	D.M. 09.11.1994	07.02.1995 n. 31
1992 (sett. - dic.)	1.277.000	D.M. 30.01.1997	28.02.1997 n. 49
1993	1.309.000	D.M. 30.01.1997	28.02.1997 n. 49
1994	1.347.000	D.M. 30.01.1997	28.02.1997 n. 49
1995	1.383.000	D.M. 30.01.1997	28.02.1997 n. 49
1996	1.422.000	D.M. 19.12.1997	13.03.1998 n. 60
1997	1.450.000	D.M. 18.12.1998	30.12.1998 n. 303

L'ultimo provvedimento risale al 18.12.1998 pubblicato sulla gazzetta ufficiale n 303 del 30.12.1998, dove il costo base è fissato in L. 1.450.000, pari ad € 748,86.

3. La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte oppure quella comunque accertata.

4. Il costo base deve essere indicizzato con indice ISTAT riferito all'aumento del costo di costruzione degli immobili al momento della fine dei lavori dell'opera presa a riferimento.

Art. 5 **Coefficienti correttivi**

1. I coefficienti correttivi del costo base sono stabiliti in funzione della tipologia delle abitazioni, della classe demografica dei Comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione degli alloggi.

2. In relazione alla **tipologia** si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0.50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0.70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1.40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0.80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

3. In relazione alla **classe demografica** si applica il coefficiente dei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, corrispondente a 0.90.



4. In relazione all'ubicazione, nei comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti il territorio comunale è ripartito in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

5. 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:

- a) 0.80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0.90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1.00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1.20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per la abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0.95 e 1.10.

6. 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:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0.5 per cento per gli ulteriori trenta anni.

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

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

- a) 1.00 se lo stato è normale;
- b) 0.80 se lo stato è mediocre;
- c) 0.60 se lo stato è scadente.

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

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;



nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

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.

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. 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.

Art. 6 **Superficie convenzionale**

1. La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- 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 del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

2. E' 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.

4. 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).

5. 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.

6. I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del precedente punto 5 non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21 della L. 392/1978.

7. La Superficie convenzionale moltiplicata per il costo base unitario di produzione, individuato ai sensi del precedente articolo 4, determinerà il costo di produzione che dovrà essere attualizzato con l'ultimo indice ISTAT disponibile al momento del calcolo.



Allegato A - Schema del calcolo della sanzione

**SCHEMA DEL CALCOLO DELLA SANZIONE
(ai sensi dell'art. 33/34, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)**

1. Superfici coinvolte dall'abuso: mq _____

2. Volumetrie trasformate in superfici ai sensi dell'art. 3 comma 2 del regolamento: $S = V / 5 \times 3 =$ mq _____

Superfici totali coinvolte dall'abuso: (1 + 2) mq _____

Determinazione costo base di produzione:

Costo previsto dalla L. 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i. = €/mq _____

Epoca di ultimazione dei lavori = _____

Coefficiente di adeguamento secondo indice ISTAT del costo di costruzione da (ultimo dato disponibile) a (ultimazione lavori) = _____

Opere non valutabili in termini di superficie ai sensi dell'art. 3 comma 3 del regolamento:

Opere indicate nel computo metrico estimativo prodotto da _____ in data _____ ammontanti ad € _____

Importo sanzione: € _____ x 2

Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF 1,70 (In detrazione)	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70				1,00	
Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)				1,10	
Unità inferiore a mq. 46 (*)				1,20	
Autorimesse singole				0,50	
Posto macchina in comune				0,20	
Balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili				0,25	
Superfici scoperte in godimento esclusivo				0,15	
Superfici a verde in condominio (quota millesimale)				0,10	
(*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente, in tal caso il coefficiente da applicare è 1,00					TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)



Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO BASE (€/mq.)	TIPOLOGIA	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA'	STATO DI CONSERVAZIONE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE (Euro/mq.)
	indicare la categoria Catastale dell'immobile ed il relativo coefficiente	Comune di Alba > 10.000 abitanti	indicare la zona ed il relativo coefficiente	indicare il livello di piano ed il relativo coeff.	indicare il n. anni di vetustà ed il relativo coefficiente	indicare lo stato di conservazione ed il relativo coefficiente	
	(es. A2)		(es. Centro Storico)	(es. piano 1°)	(es. 50 anni)	(es. NORMALE)	
		0,90					

Calcolo COSTO DI PRODUZIONE

SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq.)	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE (Euro/mq.)	COSTO DI PRODUZIONE (Euro)

Calcolo ADEGUAMENTO ISTAT

COSTO DI PRODUZIONE (Euro)	AUMENTO ISTAT (aggiornamento con indice ISTAT relativo al costo di costruzione di fabbricato residenziale)	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO) (Euro)

Calcolo FISCALIZZAZIONE

COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO) (Euro)	APPLICAZIONE ARTT. 33 E 34 D.P.R. 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE ARTT. 33 e 34 D.P.R. 380/01 E S.M.I. (Euro)
	X 2	



Allegato B - Modello di istanza

DOMANDA DI FISCALIZZAZIONE ILLECITO EDILIZIO

MODELLO DI ISTANZA 3973 TECHNICAL DESIGN