



COMUNE DI ROMAGNANO SESIA

PROVINCIA DI NOVARA

Piazza Libertà n. 11 - C.A.P. 28078

C.F e P.IVA 00270950033

Allegato 1

**LINEE GUIDA PER IL CALCOLO SANZIONI
AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER ABUSI EDILIZI
PREVISTE DAGLI ARTT. 34-TER, 36 - BIS E 37 DEL DPR
380/01 E S.M.I. A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE
DELLA L. 105/2024 (DL SALVA CASA).**

SOMMARIO - PREMESSA

A. CONTEGGIO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE (in caso di aumenti di Volume, S.U.L., o S.n.r.)

1. DEFINIZIONE VALORE VENALE
2. DEFINIZIONE AUMENTO DEL VALORE VENALE
3. CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE (VVA)
4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)
5. COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV)
6. CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE (VVP)

B. CALCOLO DELLA SANZIONE DERIVANTE DALL'AUMENTO DI VALORE VENALE

- B.1 – SANZIONE ART. 34 ter c.1 (ante 28/01/1977)
- B.2 – SANZIONE ART. 36 bis c.5 lett. b (in assenza/difformità da SCIA)
- B.3 – SANZIONE ART. 37 c.1
- B.4 – SANZIONE ART. 37 c.2
- B.5 – SANZIONE ART. 37 c.3

C. SANZIONI AGGIUNTIVE PER CASI PARTICOLARI COMPORTANTI MODESTI AUMENTI DI VALORE VENALE

PREMESSA

1. Il presente documento ha per oggetto la definizione dei criteri e le modalità per l'applicazione 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. 105/2024.

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.

2. 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.

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. In dettaglio, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 105/2024 (Decreto "Salva Casa") le sanzioni previste dagli artt. 34 ter, 36 bis e 37, del D.P.R. n. 380/01 sono state modificate/integrate come di seguito riportato parametrizzando le medesime sull'incremento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio:

- Estratto art. 34 ter (interventi eseguiti in parziale difformità come varianti in corso d'opera): [...] 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. [...]

- Estratto art. 36 bis (accertamento di conformità semplificata): [...] 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:[...] 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. [...]

- Estratto art. 37 (interventi eseguiti in assenza di SCIA): 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. [...]

3. 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. 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 le presenti Linee Guida stabilire una

modalità di calcolo dell'aumento del Valore Venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio ai fini dell'erogazione della sanzione.

4. 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.

5. La quantificazione dell'aumento del valore venale ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dal Richiedente, nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, sulla base di una Perizia di stima asseverata a firma di tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal soggetto Richiedente, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui alle presenti Linee Guida. Nel caso in cui il Servizio competente non 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 di tutti i relativi costi a carico del richiedente.

A. CONTEGGIO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE (in caso di aumenti di Volume, S.U.L., o S.n.r.).

1. DEFINIZIONE VALORE VENALE

Il Valore Venale di un immobile rappresenta il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi a seguito di una libera contrattazione di mercato. Rappresenta, quindi, una stima del prezzo al quale un immobile potrebbe essere venduto in una trattativa libera di mercato, in condizioni ideali. Per addivenire al Valore Venale occorre stabilire i seguenti fattori:

- a) superficie convenzionale;
- b) vetustà;
- 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.

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” (OMI), la banca dati che l'Agenzia del territorio rende disponibile in rete (indirizzo del sito: www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare), aggiornati semestralmente e distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, rese disponibili in rete all'indirizzo <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) e relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Romagnano Sesia. 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

Si precisa che il tecnico dovrà valutare caso per caso quale valore OMI di mercato applicare (tra min., max o medio) sulla base dello stato generale e conservativo dell'immobile.

Qualora la destinazione d'uso non sia presente nella banca dati OMI, il tecnico potrà fare riferimento, in analogia, ad altri parametri alternativi.

2. DEFINIZIONE AUMENTO DEL VALORE VENALE

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

b) L'aumento del valore venale (**AVV**) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula:
AVV = (VVA – VVP)

dove :

VVA: il Valore Attuale (immobile rilevato), cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive

VVP: il Valore Venale Precedente (immobile licenziato), alla realizzazione delle opere abusive.

c) 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.

3. CALCOLO DEL VALORE VENALE ATTUALE (VVA)

a) Il valore venale attuale (**VVA**) dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore OMI (in base allo stato conservativo a seguito della realizzazione delle opere abusive) per la superficie convenzionale (**SC**), ed il coefficiente di vetustà (**CV**).

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

$$\mathbf{VVA = Val\ OMI \times SC \times CV}$$

dove:

Val OMI: valore OMI sulla base dello stato conservativo

SC: superficie convenzionale dopo l'intervento abusivo calcolata secondo i parametri dell'equo canone

CV: coefficiente di vetustà sulla base della tabella al cap. 5

4. 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;
- b) il 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 % 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.

È detratto il 30 % dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. 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).

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.

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 (**SC**) è il seguente:

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

5. COEFFICIENTE DI VETUSTA' (CV)

Il coefficiente di vetustà è definito in base al periodo di costruzione dell'edificio, così come riportato in tabella:

VETUSTA'	COEFFICIENTE
Post 01/01/2000	1,00
Tra 28/01/1977 e 01/01/2000	0,80
Ante 28/01/1977	0,60

6. CALCOLO DEL VALORE VENALE PRECEDENTE (VVP)

a) Il valore venale precedente (**VVP**) dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore OMI (in base allo stato conservativo) per la superficie convenzionale (SC), ed il coefficiente di vetustà (CV).

b) Il valore venale precedente (**VVP**) dell'immobile è pertanto determinato secondo la seguente formula:

$$VVP = Val\ OMI \times SC \times CV$$

dove:

Val OMI: valore OMI sulla base dello stato conservativo

SC: superficie convenzionale prima dell'intervento abusivo calcolata secondo i parametri dell'equo canone

CV: coefficiente di vetustà sulla base della tabella al cap. 5

B. CALCOLO DELLA SANZIONE DERIVANTE DALL'AUMENTO DI VALORE VENALE

Di seguito sono descritti i criteri per la quantificazione pecuniaria graduata rispetto al minimo ed il massimo previsti dal Capo II del DPR 380/01 e smi come modificati a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 105/2024 (DL Salva Casa).

B.1 – SANZIONE ART. 34 ter c.1 (ante 28/01/1977)

L'art. 34-ter c.1 e 3 del DPR 380/01 e smi prevedono il pagamento a titolo di oblazione di una somma determinata ai sensi dell'art. 36-bis comma 5. Pertanto si rimanda alle modalità del paragrafo successivo B.2.

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.

B.2 – SANZIONE ART. 36 bis c.5 lett. b (in assenza/difformità da SCIA)

La lettera b del comma 5 dell'art. 36-bis del DPR 380/01 e smi, come detto, definisce 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: [...] b) Pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (**AVV**), valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 Euro e non superiore al 10.328 Euro ove l'intervento sia eseguito in assenza dalla segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 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."

Per le sanzioni da Euro 1.032,00 a Euro 10.328,00 (in assenza o in difformità):

SANZIONE MINIMA: Euro 1.032,00 – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (**AVV**) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (**AVVx2**), preveda un importo compreso tra Euro 0 e Euro 5.000,00;

SANZIONE MASSIMA: Euro 10.328,00 – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (**AVV**) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (**AVVx2**), preveda un importo pari o superiore ad Euro 50.000,00.

SANZIONE COMPRESA tra Euro 5.000,01 e Euro 49.999,99- si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

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

dove:

A = 50.000,00 euro

B = 10.328,00 euro

C = (**AVVx2**) incremento di valore venale raddoppiato determinato secondo le modalità di cui ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

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

Per sanzioni comprese tra 516,00 Euro e 5.164,00 Euro (verifica doppia conformità piena):

1) SANZIONE MINIMA: Euro 516,00 – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (AVVx2), preveda un importo compreso tra Euro 0 – 5.000,00;

2) SANZIONE MASSIMA: Euro 5.164,00 – quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, moltiplicato x 2 (AVVx2), preveda un importo pari o superiore ad Euro 50.000,00.

3) Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia (Euro 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 (AVVx2) = incremento di valore venale raddoppiato determinato secondo le modalità descritte ai paragrafi precedenti o dall'Agenzia delle Entrate

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

Alle sanzioni calcolate come sopra, verranno sommate quelle relative al paragrafo C (Casi particolari comportanti aumenti modesti di valore venale): il tutto nel limite massimo delle sanzioni (Euro 5.160 o Euro 10.329 a seconda del caso che ricorre).

B.3 – SANZIONE ART. 37 c.1

Il comma 1 dell'art. 37 del DPR 380/01 e smi definisce 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.”

$$AVV \times 3 = \text{SANZIONE}$$

B.4 – SANZIONE ART. 37 c.2

Il comma 2 dell'art. 37 del DPR 380/01 definisce 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, 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 10.329,00 euro.”

Pertanto per gli abusi riconducibili al c.2, la sanzione viene calcolata facendo riferimento all'aumento di valore venale (**AVV**) dell'immobile di cui al precedente articolo di cui al paragrafo A con la seguente formula:

1- SANZIONE MINIMA di Euro 516,00: quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale moltiplicato x2 (**AVVx2**) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra euro 0 – 5.000,00

2- SANZIONE MASSIMA di Euro 10.329,00: quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale moltiplicato x2 (**AVVx2**) dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo pari o superiore ad euro 50.000,00.

3- SANZIONE COMPRESA tra Euro 5.000,01 - 49.999,99: si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$$A:B=C:X$$

dove:

A= 50.000,00 €

B=10.328,00 €

C=AVV x 2 (raddoppiato)

X importo sanzione = 10.328,00 x C/50.000,00

Alle sanzioni calcolate come sopra verranno sommate quelle relative al paragrafo C (Casi particolari comportanti aumenti modesti di valore venale): il tutto nel limite massimo della sanzione di €10.329,00.

B.5 – SANZIONE ART. 37 c.3

Il comma 3 dell'art. 37 del DPR 380/01 e smi definisce 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.

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 per gli abusi riconducibili al c.3, qualora la Soprintendenza non esprima parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dei Servizi tecnici del Comune di Romagnano Sesia ordina la rimessa in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale (**AVVx3**) dell'immobile secondo il B.3.

Il professionista abilitato, in fase di presentazione della pratica, dovrà produrre una relazione di stima asseverata nella quale verrà calcolato l'aumento del valore venale (**AVV**), in applicazione dei criteri e modalità di calcolo esplicitati negli articoli precedenti ed in relazione alle opere eseguite.

La sanzione viene calcolata facendo riferimento al doppio (o triplo) dell'aumento del valore venale dell'immobile. 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 DPR

380/2001 e smi, ad incaricare l'Agenzia delle Entrate per la stima dell'aumento del valore dell'immobile e le relative spese verranno poste a carico del destinatario della sanzione.

È sempre facoltà del richiedente, anche in fase di istruttoria da parte dell'Agenzia delle Entrate, rinunciare alla sanzione richiesta all'Agenzia delle Entrate, con conseguente applicazione delle presenti Linee Guida.

C. SANZIONI AGGIUNTIVE PER CASI PARTICOLARI COMPORTANTI MODESTI AUMENTI DI VALORE VENALE

Per modesti incrementi di valore si procede con i valori e le procedure indicate nella sottostante tabella.

SANZIONI AGGIUNTIVE PER CASI PARTICOLARI COMPORTANTI MODESTI AUMENTI DI VALORE VENALE				
	Tipologia abuso	A)	B)	C)
		Opere in doppia conformità art. 36 bis c. 5 lett. b) e 34 ter c. 3 minimo di € 516,00	Opere in conformità semplificata art. 36 bis c. 5 lett. b) e 34 ter c. 3 minimo di € 1.032,00	Art. 37 c. 1, c. 2, c. 3
1	Modifiche interne per realizzazione di collegamento diretto con pertinenze esclusive (sottotetti, tavernette ecc.) che interessano parti strutturali dell'edificio. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare.	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 2.500,00
2	Realizzazione di Veranda.	Conforme al Progetto Tipo / Progetto Tipo non necessario € 1.000,00	Realizzazione prima/senza approvazione del Progetto Tipo € 2.000,00	-----
3	Casi ordinari di difformità (modifiche di facciata e/o esterne SENZA modifiche interne)	€ 516,00	€ 1.032,00	€ 1.500,00
4	Casi ordinari di difformità (modifiche di facciata e/o esterne CON modifiche interne)	€ 1.000,00	€ 1.032,00	€ 1.500,00
Note applicative	IN CASO DI PIÙ TIPOLOGIE DI ABUSO (di cui ai precedenti righe 1,2, 3 o 4) PRESENTI NELLA STESSA UNITÀ IMMOBILIARE LE SANZIONI SI CUMULANO.			
	L'APPLICAZIONE DELL'OBLAZIONE PER UNITÀ IMMOBILIARE SI INTENDE COMPRENSIVA DELLE RELATIVE PERTINENZE. NEGLI EDIFICI PLURIFAMILIARI CON PIÙ DI QUATTRO U.I., LE EVENTUALI PARTI COMUNI VENGONO CONSIDERATE COME UN' UNITÀ IMMOBILIARE AGGIUNTIVA INDIPENDENTE DA QUELLE COSTITUENTI IL FABBRICATO.			

LE SANZIONI AGGIUNTIVE DI CUI AL PRESENTE PARAGRAFO "C" SI SOMMANO A QUELLE DEI PARAGRAFI PRECEDENTI (A e B) nel limite massimo di legge delle rispettive sanzioni.