

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, modificato con la Legge 24.07.2024, n.105 di conversione, con modificazioni, del D.L. 29.05.2024, n.69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica;

CONSIDERATO che con le suddette disposizioni, è stato abrogato il comma 4 dell'art. 37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività-S.C.I.A.*) del D.P.R.380/'01, il quale stabiliva che *"il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, qualora l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio"*;

PRESO ATTO che ai sensi del vigente art. 36-bis, comma 1, possono essere regolarizzabili:

- mediante il permesso di costruire in sanatoria, le parziali difformità (art.34) e le variazioni essenziali (art.32), apportate nei confronti del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (art.23);
- mediante la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, le opere effettuate in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, ex art.22, comma 1 e 2, nell'ipotesi di cui all'art.37;

VISTO che il comma 5 dell'art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali), prevede 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 veniale 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 10.328,00 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 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 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;*

CONSIDERATO che il comma 5 dell'art. 36-bis in merito al pagamento dell'oblazione non fa distinzioni tra S.C.I.A. e Permesso in sanatoria limitandosi a prevedere il solo versamento dell'oblazione, si può affermare:

- per gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34) o con variazioni essenziali (art.32), il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36-bis, è subordinato al pagamento dell'oblazione disciplinata dal comma 5, lett. a) della disposizione normativa in questione, tenendo conto del rispetto dei criteri della doppia conformità, e pertanto in caso di:

- doppia conformità c.d. “asincrona”, vale a dire conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente all’epoca di realizzazione, l’oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall’art. 16 del T.U.E., incrementato del venti per cento (20%);
- doppia conformità “sincrona”, vale a dire conformità dell’intera disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell’intervento e sia al momento della presentazione della domanda, l’oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall’art.16 del T.U.E., escludendo l’incremento da venti per cento (20%);
- per gli interventi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa, nelle ipotesi di cui all’art. 37 del T.U.E., l’oblazione è disciplinata dal comma 5, lett. b) ex art. 36-bis.

La piena efficacia della S.C.I.A. in sanatoria, sarà condizionata al pagamento dell’importo a titolo di oblazione, determinata dal responsabile del procedimento pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile stabilito dai competenti uffici dell’Entrate, in misura compresa:

- in via generale tra 1.032,00 euro e 10.328,00 euro, in caso di intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della pratica, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia al momento della realizzazione;
- ridotta tra 516,00 euro e 5.164,00 euro in caso di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della pratica;

VISTO che la disposizione normativa, pertanto, prevede che l’oblazione venga calcolata sulla base del doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile, con una cornice edittale della stessa compresa tra 1.032,00 euro ed 10.328,00 euro in via generale, ovvero tra 516,00 euro e 5.164,00 euro nell’ipotesi dell’ultimo periodo del comma 5, lett. b) del novellato art. 36 bis;

RITENUTO che detta circostanza si desuma dal fatto che la normativa prevede come detto la cornice edittale, definita "*misura*", entro cui il responsabile del procedimento stabilisce la somma a titolo di oblazione;

TENUTO CONTO che il 30.01.2025 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pubblicato le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto legge 29.05.2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.07.2024, n. 105 (DL Salva Casa), secondo le quali la sanzione di cui all’art.36bis, comma 5, lett. b) deve essere *calcolata sulla base delle valutazioni effettuate dall’Agenzia delle Entrate relative all’incremento del valore venale del bene, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell’art.37, comma 4 ,dal Testo Unico, secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell’immobile, fermo restando la facoltà di orientare l’attività dei competenti Uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le stesse in base ai predetti parametri sull’incremento di valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità. Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. ai sensi dell’art.37, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell’immobile, si applicherà l’oblazione nelle soglie minime edittali di cui all’art.36 bis, comma 5, lett. b) (euro 1.032.00 e 516.00), senza la necessità di coinvolgere i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate;*

DATO ATTO che detta soluzione è altresì in linea, in maniera congruente, con i criteri e i metodi di calcolo già previsti dal regime di S.C.I.A. in sanatoria, con doppia conformità, contenuti nell'abrogato comma 4 dell'art.37 del D.P.R.380/01;

CONSIDERATO che, a norma dell'art. 34-ter, comma 1, del D.P.R. 380/01, gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 28.01.1977, n. 10 e che non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34 bis (Tolleranze costruttive), possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività e il pagamento, a titolo di oblazione, della sanzione prevista dall'art 36 bis, comma 5, lett. b) prima parte e sarà, pertanto, 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 10.328,00 euro;

ATTESO quindi, in relazione ai disposti del soprarichiamato comma 5 dell'art. 36 bis ed alla luce delle precisazioni di cui alle richiamate linee guida del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che occorre, parimenti a quanto fatto in passato, disciplinare le metodologie e le procedure per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni previste da detto comma in particolare della lett. b) dello stesso;

RITENUTO che, per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., qualora venga appurato che gli stessi non abbiano aumentato il valore venale dell'immobile, in linea con quanto previsto dalle *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto legge 29.05.2024 n.69"* emanate in data 30.01.2025 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, dover applicare l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'art. 36 bis, comma 5, lett. b) (516,00 euro e 1.032,00 euro), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate;

VISTO che nelle suddette procedure, la determinazione della sanzione pecuniaria o oblazione da parte del Comune è parametrizzata sull'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incremento di valore che dovrà essere valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate;

RITENUTO necessario, al fine di non aggravare il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, stabilire, che in alternativa alla valutazione da parte degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, la quantificazione dell'aumento del valore venale dell'immobile ai fini dell'irrogazione della sanzione, venga proposta dal richiedente nell'ambito del procedimento amministrativo, sulla base di una perizia di stima asseverata a firma di Tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal richiedente redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui all'allegato A) della presente deliberazione. Resta fatta salva, nel caso in cui l'Ufficio competente non ritenesse congruo il valore proposto, ovvero nei casi in cui non fossero applicabili le modalità di calcolo di cui sopra o, ancora, su istanza del richiedente, richiede la valutazione alla competente Agenzia delle Entrate;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

Visto il .D.lgs.n. 267 del 18.08.2000 sull'Ordinamento delle Autonomie locali;

Visto lo Statuto Comunale;

Aperta ampia discussione in merito;

DATO ATTO dei pareri favorevoli, espressi ai sensi dell'art. 3 lett. b comma 1 e 2 del D.L. n. 174/2012 convertito in Legge n. 213/2012 dai Responsabili interessati, o in caso di assenza del responsabile) dal Segretario comunale per quanto di propria competenza

CON VOTI unanimi e favorevoli resi nei modi e forme di Legge, esito accertato e proclamato dal Presidente

DELIBERA

1. di dare atto che quanto in premessa costituisce parte integrante, formale e sostanziale del presente atto ed è da intendersi qui integralmente riportato;
2. di stabilire i seguenti criteri per la determinazione dell'oblazione da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi, ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. ossia:

2.1 Ove l'intervento sia eseguito in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37 e risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della pratica, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione:

- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile inferiore a Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 1.032,00;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile superiore a Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 10.328,00;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, determinata per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo, e calcolata con la seguente equazione:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{Doppio aumento valore venale determinato} - 5.000) \times (10.328 - 1.032) / (50.000 - 5.000) + 1.032;$$

2.2 Ove l'intervento sia eseguito in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37 e risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della pratica:

- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile inferiore a Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile superiore a 50.000,00 Euro, si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, determinata per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo, e calcolata con la seguente equazione:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{Doppio aumento valore venale determinato} - 5.000) \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516;$$

- 2.3 Ove l'intervento sia eseguito in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., qualora venga appurato che lo stesso non abbia aumentato il valore venale dell'immobile, in linea con quanto previsto dalle “*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto legge 29.05.2024, n. 69*” emanate in data 30.01.2025 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, l'oblazione è determinata nella misura ridotta nelle soglie minime edittali di cui all'art. 36 bis, comma 5, lett. b), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ovvero:
- in caso di intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della pratica, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione si applica la sanzione minima, pari ad Euro 1.032,00;
 - in caso di intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della pratica si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
3. di stabilire a norma dell'art. 34-ter, comma 1, del D.P.R. 380/'01, ovvero, per gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 28.01.1977, n. 10 e che non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34 bis (Tolleranze costruttive), i seguenti criteri per la determinazione dell'oblazione da applicare:
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile inferiore a Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 1.032,00;
 - in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile superiore a 50.000,00 Euro, si applica la sanzione massima, pari ad Euro 10.328,00;
 - in caso di interventi che abbiano comportato un doppio del valore venale dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, determinata per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo, e calcolata con la seguente equazione:
- Importo sanzione = (Doppio aumento valore venale determinato - 5.000) x (10.328 – 1.032) / (50.000-5.000) + 1.032;**
- in caso di intervento realizzato in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., qualora venga appurato che lo stesso non abbia aumentato il valore venale dell'immobile, in linea con quanto previsto dalle “*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto legge 29.05.2024, n. 69*” emanate in data 30.01.2025 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, si applica la sanzione minima, pari ad Euro 1.032,00, senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate;
4. di dare atto che:
- a norma dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che riguarda i casi di opere realizzate in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per le categorie rientranti nei commi 1 e 2 dell'art. 22, fermo restando che lo stesso art. 37 non contempla una forma di sanatoria ma la possibilità di mantenere le opere pagando una sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, la sanzione pecuniaria è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00,00 Euro;

- a norma dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la Segnalazione Certificata di Inizio Attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro;
 - rimane fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
5. di ritenere necessario, al fine di non aggravare il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, stabilire, che in alternativa alla valutazione da parte degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, la quantificazione dell'aumento del valore venale dell'immobile ai fini dell'irrogazione della sanzione, venga proposta dal richiedente nell'ambito del procedimento amministrativo, sulla base di una perizia di stima asseverata a firma di Tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal richiedente redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui all'allegato A) della presente deliberazione. Resta fatta salva, nel caso in cui l'Ufficio competente non ritenesse congruo il valore proposto, ovvero nei casi in cui non fossero applicabili le modalità di calcolo di cui sopra o, ancora, su istanza del richiedente, richiede la valutazione alla competente Agenzia delle Entrate;

Inoltre,
con separata unanime votazione FAVOREVOLE

DELIBERA

La presente deliberazione viene dichiarata ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.20000 n. 267 e s.m.i., immediatamente eseguibile stante la necessità di aggiornare le suddette sanzioni amministrative alla normativa vigente.

IL SINDACO
Firmato digitalmente
BALLARI Simone

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
FERRARA dott.ssa Alessandra
