



Originale

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N.179**

### OGGETTO:

**INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI/OBLAZIONI DA CORRISPONDERSI AI SENSI DELL'ART. 36 BIS 37 C.1 E ART.34 TER C.1 DEL D.P.R. 06.06.2001 N.380 E S.M.I. TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA.**

L'anno **duemilaventicinque** addì **diciassette** del mese di **dicembre** alle ore **ventuno** e minuti **trenta** nella consueta sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori sotto indicati:

Cognome e Nome	Presente
1. CAVALIERE ANDREA - Sindaco	Sì
2. GAMBA SARA - Vice Sindaco	Sì
3. BERTOLO OMBRETTA - Assessore	No
4. GRASSI ROBERTO - Assessore	Sì
5. OSELLA IVANO - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 4
	Totale Assenti: 1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Dott.ssa CARCIONE MARIETTA la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Visto** il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con il D.lgs. 18.08.2000 n. 267;

**Visto** lo Statuto Comunale;

**Vista** la Legge di stabilità 2025 del 30.12.2024 nr. 207;

**Vista** la delibera di C.C. nr. 36 del 18/12/2024 relativa *“D.U.P. (DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE) 2025-2027 REDATTO SECONDO I PRINCIPI DI ARMONIZZAZIONE DI CUI AL D.LGS. 118/2011. APPROVAZIONE NOTA DI AGGIORNAMENTO.”*;

**Premesso** che

- il Comune è titolare del potere di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia per assicurarne, sul territorio comunale, la rispondenza alle norme di legge e di regolamento nonché agli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi;
- il Comune, inoltre, è titolare del relativo potere sanzionatorio come legislativamente disciplinato dalle leggi nazionali e regionali in materia;
- tale potere, al pari degli altri poteri amministrativi, deve esercitarsi per il perseguimento dell'interesse pubblico e nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia della conseguente azione amministrativa.

**Richiamato** il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.), brevemente TUE, il quale detta i principi fondamentali e generali della disciplina dell'attività edilizia e le disposizioni attinenti al controllo preventivo dell'attività edilizia stessa, la vigilanza e le sanzioni contro gli abusi;

**Considerato** che il T.U.E., così come modificato dalla L.105/24, prevede l'applicazione di oblazioni /sanzioni pecuniarie in caso di realizzazione di interventi edilizi minori, eseguiti senza titolo, la cui determinazione si basa sull'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della realizzazione degli interventi stessi che si riferiscono alle seguenti fattispecie:

- *interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività* - art.36 bis c.1 e art.37 c.1 del TUE;
- *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 gennaio 1977, n.10 – art.34 ter c.1 del T.U.E.;*

**Preso atto** che la determinazione dell'oblazione/sanzione, seguendo il principio dell'aumento del valore venale degli immobili, è prevista nelle seguenti fattispecie:

- l'art.36bis c.5 lettera b) del TUE, prevede che l'efficacia della segnalazione

certificata di inizio attività in sanatoria “è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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.”

- l'art.37 c.1 del TUE, stabilisce che “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.”
- l'art. 34 ter c.3 stabilisce che: “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. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis;

**Considerato** che le “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)” pubblicate in data 31/01/2025, demandano alle P.A. l’onere di adottare le modalità di quantificazione della oblazione/sanzione facendo riferimento alle prassi applicative già in uso;

**Rilevata** la necessità di fissare i nuovi criteri e modalità applicativi per la quantificazione delle sanzioni al fine di snellire i tempi di definizione dei procedimenti amministrativi e, quindi, facilitare gli operatori nella determinazione delle sanzioni/oblazioni previste dal T.U.E. e garantire equità sostanziale, evitare disparità di trattamento e ridurre ogni margine di discrezionalità.

**Considerato** che:

- per quanto riguarda la determinazione dell’aumento di valore dell’immobile, che la legge affida all’Agenzia delle Entrate, si è ritenuto opportuno, ai fini di semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo, individuare alcune tipologie di abuso più semplici e più ricorrenti, relativamente alle quali è possibile

pervenire alla valutazione dell'incremento di valore con l'applicazione di criteri sintetici;

- le suddette tipologie di abusi definibili con modalità sintetica sono specificate nell'allegato 1) al presente provvedimento e potranno essere aggiornate, in futuro, anche in relazione agli esiti delle ulteriori valutazioni prodotte dall'Agenzia, con provvedimento dirigenziale;
- l'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata dagli uffici dell'Edilizia Privata, 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;

**Ritenuto** opportuno, pertanto, per quanto riguarda la determinazione della sanzione in caso di procedura ordinaria che comporti valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate, stabilire che:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore a €5.000,00 si applica la sanzione minima pari a:
  - €516,00,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
  - €1.032,00 in caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore €50.000,00 si applica la sanzione massima, pari a:
  - €5.164,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
  - €10.328,00 in caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra €5.000,00 ed €50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
  - per interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda: *Importo sanzione = (Incremento di Valore determinato - 5.000,00) x (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00;*

- per interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione: *Importo sanzione = (Incremento di Valore determinato - 5.000,00) x (10.328,00-1.032,00) / (50.000,00-5.000,00) + 1.032,00;*

**Dato atto** che gli oneri richiesti dall’Agenzia delle Entrate per la determinazione dell’aumento del valore venale, dovranno essere posti a carico dei soggetti nei confronti dei quali viene attivata la procedura di irrogazione della sanzione, in base al principio generale di invarianza finanziaria per la P.A. derivante dall’attuazione di nuove norme dello stato;

**Ritenuto** il presente atto di competenza della Giunta Comunale, in quanto avente natura meramente indicativa e ad uso interno degli uffici, e comunque estraneo alle competenze elencate dall’articolo 42, comma 2, del decreto legislativo n. 267 del 2000;

**Viste** le normative vigenti in materia.

**Visto** il parere di regolarità tecnica e contabile, espressi in senso favorevole dai responsabili dei rispettivi settori, ai sensi dell’articolo 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 2000;

**Visto** l’art. 48, comma 1 del TUEL 267/2000 che attribuisce la competenza alla Giunta Comunale per l’adozione della presente proposta di deliberazione;

Con voti unanimi e favorevoli resi in forma palese:

## **DELIBERA**

per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

**1) Di stabilire** il seguente criterio per la determinazione delle sanzioni pecuniarie e ablativo da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell’articolo 34 ter c.3 e 36 bis c.5 lett. b) del Testo Unico dell’Edilizia (D.P.R. 380/2001) in caso di procedura ordinaria che comporti valutazione specifica dell’incremento di valore dell’immobile da parte dell’Agenzia delle Entrate:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell’immobile inferiore a €5.000,00 si applica la sanzione minima pari a:
  - €516,00,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;

- €.1.032,00 in caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore €. 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari a:
  - €.5.164,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
  - €.10.328,00 in caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra €.5.000,00 ed €.50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
  - per interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda: *Importo sanzione = (Incremento di Valore determinato - 5.000,00) x (5.164,00-516,00) / (50.000,00-5.000,00) + 516,00;*
  - per interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione: *Importo sanzione = (Incremento di Valore determinato - 5.000,00) x (10.328,00-1.032,00) / (50.000,00-5.000,00) + 1.032,00.*

**2) Di dare atto** che gli oneri richiesti dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione dell'aumento del valore venale, dovranno essere posti a carico dei soggetti nei confronti dei quali viene attivata la procedura di irrogazione della sanzione, in base al principio generale di invarianza finanziaria per la P.A. derivante dall'attuazione di nuove norme dello stato.

**3) Di introdurre** l'applicazione di criteri sintetici per la determinazione delle oblazioni/sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi comportanti modesti incrementi del valore venale dell'immobile, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, rientranti nell'articolo 34 ter c.3, 36 bis c.5 lett. b) e 37 c.1 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001). Le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica sono specificate nell'Allegato 1) al presente provvedimento e potranno essere aggiornate, anche in relazione agli esiti delle future valutazioni prodotte dall'Agenzia delle Entrate, con provvedimento dirigenziale. L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in

alternativa alla procedura ordinaria, che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia delle Entrate.

- 4) **Di stabilire** che in caso di più tipologie di abuso, presenti nella stessa unità immobiliare, le sanzioni/oblazioni si cumulano.
- 5) **Di precisare** che, con riferimento all'art. 37, c. 1, del. d.P.R. n. 380/01, non essendo prevista la determinazione dell'aumento del valore venale a cura dell'Agenzia delle Entrate, la stessa dovrà essere elaborata a cura del privato professionista tramite perizia asseverata.
- 6) **Di stabilire**, altresì, l'applicazione del presente provvedimento alle istanze presentate successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione.
- 7) **Di dare atto che** il presente provvedimento sarà reso noto mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente;
- 8) **Di dare atto** che dall'adozione della presente non scaturisce alcun ulteriore onere di spesa a carico del bilancio di questo Ente;
- 9) **Di prendere atto** dell'acquisizione del favorevole del Responsabile del Settore Tecnico, quale servizio proponente ed attestante la regolarità tecnica dell'atto di cui all'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000.
- 10) **Di dare atto** che la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'albo, ai sensi dell'art. 125 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.
- 11) **Di dichiarare** la presente immediatamente eseguibile per l'urgenza di provvedere sin da subito all'operatività del presente dispositivo ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267.

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**IL Sindaco**

**CAVALIERE ANDREA**

---

**IL SEGRETARIO**

**COMUNALE**

**CARCIONE MARIETTA**

---