



CITTA' DI GIAVENO
Città Metropolitana di Torino

Originale

**DETERMINAZIONE
AREA TECNICA**

SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

N. Registro Generale: 95

Del 24/02/2025

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.

Premesso.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 23/12/2024 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. 2025/2027.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 23/12/2024 è stato approvato il bilancio 2025/2027 del Comune di Giaveno.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30/12/2024 è stato approvato il P.E.G. per il periodo 2025/2027.

Considerato 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;
- essa 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 e 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 a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Tali interventi minori 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.

Considerato che il Comune di Giaveno è dotato di “Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°48 in data 27.09.2009.

Tale Regolamento è stato altresì oggetto di modifiche avvenute con successive deliberazioni del Consiglio Comunale ed, in particolare:

Modifica n°1: con deliberazione del Consiglio Comunale n°48 in data 29.07.2010 (sostituito art.9);

Modifica n°2: con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 in data 26.01.2012;

Modifica n°3: con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 17.05.2012;

Modifica n°4: con deliberazione del Consiglio Comunale n°17 in data 27.03.2014 (riduzione temporanea importi oneri di urbanizzazione e fasce di monetizzazione);

Modifica n°5: con deliberazione del Consiglio Comunale n°14 in data 16.03.2015 (modifica all’art. n°4, proroga riduzione temporanea importi oneri di urbanizzazione, fasce di monetizzazione e nuove forme di incentivazione);

Modifica n°6: con deliberazione del Consiglio Comunale n°39 in data 13.07.2016 (Revisione generale del testo e temporaneo esonero contributo costruzione per borgate disagiate);

Modifica n°7: con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 in data 07.02.2018 (modifica dell’art.4);

Modifica n°8: con deliberazione del Consiglio Comunale n°47 in data 30/09/2021 (modifica a: Indice, articoli 1, 5 bis, 8, 10, 11, 12, elenco allegati, allegato 1).

In particolare, il vigente articolo 34 disciplina le modalità di determinazione delle sanzioni previste per la sanatoria di cui all’articolo 37 c.4 del TUE, comma abrogato dal D.L. 69/2024 “Salva Casa” convertito in L.105/2024, con l’introduzione nel TUE del nuovo articolo 36 bis.

Preso atto che non risulta più applicabile la precedente modalità di determinazione della sanzione contenuta nel citato art.34 del vigente Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione, a causa dell’avvenuta abrogazione del c.4 dell’art.37 del TUE.

Richiamata la disposizione generale contenuta nell’art.1 del suddetto Regolamento ove viene disposto che “*I riferimenti a disposizioni normative di rango superiore contenuti nel regolamento devono considerarsi di natura dinamica e, pertanto, qualora sopravvengano variazioni a leggi o norme citate, questi dovranno considerarsi automaticamente aggiornati ai nuovi disposti normativi*”.

Rilevata la necessità di fissare, attraverso un atto di carattere gestionale, 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 previste dal T.U.E. e garantire equità sostanziale, evitare disparità di trattamento e ridurre ogni margine di discrezionalità.

Preso atto che l’Area Tecnica del Comune di Giaveno, in collaborazione con i settori tecnici di altri comuni, ha redatto un elenco di interventi che producono incrementi modesti del valore venale dell’immobile, con la determinazione della sanzione/oblazione, senza ricorrere alla valutazione dell’Agenzia delle Entrate (Allegato 1 Tabella della determinazione delle oblazioni/sanzioni per tipologie di opere standard).

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, inoltre, 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 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 ad €. 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) x (5.164-516) / (50.000-5.000) + 516*;
 - 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) x (10.328,00-1.032,00) / (50.000-5.000) + 1.032,00*.

Considerato che le precisazioni in oggetto non costituiscono deroghe alle norme vigenti, ma strumentali all'attuazione delle stesse.

Considerato che il presente atto, volto a rendere trasparente ed oggettiva l'azione amministrativa, ha natura meramente gestionale ed è estraneo alle competenze elencate dagli articoli 42 e 48 del decreto legislativo n.267 del 2000.

Visto il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.).

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art.107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18.08.2000 n°267.

Dato atto che il presente provvedimento rientra nelle competenze del sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica, nominato con Decreto Sindacale n°41 del 20/12/2024 di conferimento di incarico nell'area delle posizioni organizzative relativo alle funzioni di direzione dell'Area Tecnica: periodo 01/01/2025-30/04/2024.

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

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, 36 bis c.5 lett.b) e 37 c.1 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001), a seguito della valutazione dell'incremento di valore venale da parte di 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 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 ad €. 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) x (5.164-516) / (50.000-5.000) + 516;*
 - 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) x (10.328,00-1.032,00) / (50.000-5.000) + 1.032,00.*
2. **DI INTRODURRE** l'applicazione di criteri sintetici per la determinazione delle oblazioni/sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi comportanti modesto incremento del valore venale dell'immobile, 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), in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti. 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.
3. **DI RICONOSCERE** in caso di più tipologie di abuso presenti nello stesso immobile la cumulabilità delle stesse, prevedendo l'irrogazione della sanzione minima prevista per ogni singola unità immobiliare.
4. **DI STABILIRE** l'applicazione del presente provvedimento alle istanze presentate successivamente alla data di esecutività della presente nonché a quelle presentate precedentemente ma per le quali non sia già stata determinata la sanzione da parte del responsabile del procedimento.
5. **DI DARE ATTO CHE** il presente provvedimento sarà reso noto mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.
6. **DI DARE ATTO** che dall'adozione della presente non scaturisce alcun ulteriore onere di spesa a carico del bilancio di questo ente.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

CALIGARIS PAOLO
firmato digitalmente