



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 27 MARZO 2025 N. 134

OGGETTO: Disposizioni applicative Capo II del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e criteri generali per la determinazione delle sanzioni ex art. 36-bis comma 5 lett. b) e art. 37.

L'anno duemilaventicinque, addì ventisette, del mese di Marzo, alle ore 15:30 nella solita sala delle adunanze, convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTA	ASSENTE
TALLONE Dario	SINDACO	x	
RATTALINO Donatella	Vice Sindaco	x	
CUZZILLA Cinzia	Assessore	x	
DOGLIANI Gianfranco	Assessore	x	
PELLEGRINO Giacomo	Assessore	x	
TOTI Danilo	Assessore	x	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale PARA Dott. Monica.

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

La Giunta Comunale

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

N. 134 27/03/2025

Disposizioni applicative Capo II del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e criteri generali per la determinazione delle sanzioni ex art. 36-bis comma 5 lett. b) e art. 37.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione della Giunta Comunale n. 336 del 18/10/2010 venivano stabiliti i criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001;

Visto l'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. *“Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”* applicabile nei casi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 34 ovvero in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 37;

Rilevato, che il comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 è stato abrogato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105 *“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”*;

Rilevato che il testo unico in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i., all'art. 37 prevede l'applicazione di una sanzione pecunaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività;

Considerato che il medesimo art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 non disciplina più l'istituto dell'accertamento di conformità, abrogato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 luglio 2024, n. 105 *“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”*;

Considerato che, ove ne ricorrono i presupposti, l'art. 37, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001 rimanda all'art. 36-bis per l'applicazione dell'accertamento di conformità e relativa determinazione della sanzione;

Considerato altresì che il comma 3 dell'art. 34-ter del medesimo D.P.R. 380/01 stabilisce l'applicazione della sanzione sulla base di quanto riportato all'art. 36-bis comma 5;

Dato atto che l'art. 36-bis comma 1 prevede che *“in caso di interventi realizzati [...] in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono [...] presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”*;

Richiamate 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)*, approvate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che al punto 3.5.6 chiariscono la metodologia per la determinazione della sanzione, in particolare indicano che “*i competenti uffici comunali potranno [...] far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:*

- a) *la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle Entrate;*
- b) *all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate. A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo edittale. Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità”;*

Ritenuto quindi necessario, per la quantificazione dell'importo dell'oblazione ai sensi del suddetto art. 36-bis, comma 5 lett. b), specificare quale debba essere il rapporto tra l'importo della sanzione e l'aumento del valore venale dell'immobile raddoppiato e ciò al fine di garantire equità sostanziale e ridurre ogni margine di discrezionalità, stabilendo dei criteri fissi ed oggettivi, nonché le modalità applicative di determinazione di detta sanzione, ovvero adottando un metodo che consenta di graduare proporzionalmente l'importo della sanzione di cui sopra in funzione dell'incremento del valore venale dell'immobile;

Ritenuto altresì opportuno, ai fini sia di una semplificazione amministrativa che per il contenimento dei costi a carico dell'amministrazione per le valutazioni dell'aumento del valore venale dell'immobile da parte dell'agenzia delle Entrate:

- stabilire criteri nei casi in cui le opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire ovvero in assenza di SCIA, siano oggettivamente tali da non comportare un apprezzabile aumento del valore venale;
- non procedere alla richiesta di valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile all'Agenzia delle Entrate qualora il richiedente, provveda spontaneamente alla corresponsione dell'importo massimo previsto (€ 10.128,00 o € 5.164,00 in caso di doppia conformità dell'intervento), consentendo la possibilità di una conclusione più rapida del procedimento;

Ritenuto pertanto opportuno stabilire, in linea di massima, le opere in parziale difformità o assenza di SCIA che, per loro caratteristiche, non comportino un apprezzabile aumento di valore dell'immobile, da determinarsi a cura del Dirigente con proprio provvedimento, che a titolo esemplificativo e non esaustivo potrebbero riassumersi in:

- diversa disposizione delle aperture esterne, e delle partizioni interne, eccedenti le “*tolleranze costruttive*” ex art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- limitate modifiche dimensionali delle aperture esterne eccedenti i limiti di cui alla D.G.R. del 14 gennaio 2022, n. 2-4519 (tolleranze esecutive ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.);
- minore dimensionamento e/o minore altezza del fabbricato;
- minore altezza dei locali interni;
- “*declassamento*” di locali (ad es da camera a sgombero o da wc a ripostiglio ecc..);

- riduzione di vani abitabili (nei casi di destinazioni residenziali);
- eliminazione / modifica / mancata realizzazione di elementi esterni (es. eliminazione balcone o abbaino, diverso posizionamento / modifiche alla recinzione ecc.);

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il Regolamento edilizio comunale vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 20/11/2018;

Preso atto delle *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)*, approvate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, dal Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. Di dare atto che l'aumento del valore venale dell'immobile è stabilito dall'Agenzia delle Entrate nei casi di cui all'art. 36-bis, comma 5, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sulla singola pratica.
2. Di stabilire il seguente criterio per la determinazione delle sanzioni ex art. 36-bis comma 1 del D.P.R. 380/01, sulla base della valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate, da applicare in caso di:
 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione certificata di inizio attività, nei casi di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sanabili mediante ricorso all'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
 - casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo disciplinati dall'art. 34-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 34 ovvero in assenza o difformità dalla SCIA ex art. 37);
 - a. in caso di interventi che abbiano comportato un aumento del valore venale dell'immobile (in misura doppia) fino a € 5.000,00 si applica la sanzione minima pari a € 1.032,00;
 - b. in caso di interventi che abbiano comportato un aumento del valore venale dell'immobile (in misura doppia) pari o maggiore di € 50.000,00 si applica la sanzione massima pari a € 10.328,00;
 - c. in caso di interventi che abbiano comportato un aumento del valore venale dell'immobile (in misura doppia) compreso tra € 5.000,00 e € 50.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

$$\text{Importo sanzione} = (2 \times \text{Aumento del valore venale} \times 10.328,00 : 50.000,00).$$

3. Di dare atto che, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, la sanzione è ridotta della metà ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b), del D.P.R. n. 380/01, con un minimo di € 516,00 ed un massimo di € 5.160,00.

4. Di stabilire che in caso di oggettiva constatazione che le opere eseguite in parziale difformità o in assenza di SCIA non comportino un apprezzabile aumento di valore dell'immobile, secondo le caratteristiche di cui alle premesse, si applica a titolo di oblazione la sanzione minima di:

- € 1.032,00 nelle ipotesi di cui all'art. 37, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i, per le quali non è possibile il ricorso all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del medesimo D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- € 516,00 ovvero 1.032,00 nei casi di interventi di cui all'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sanabili con SCIA mediante ricorso all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del medesimo D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- € 516,00 ovvero 1.032,00 nei casi di interventi di cui all'art. 34-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sanabili con SCIA mediante ricorso all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis comma 5 lett. b) del medesimo D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

da approvarsi dal Dirigente del Dipartimento con propria determina, senza necessità di ricorso alla valutazione dell'aumento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio.

5. Di dare atto che, nelle casistiche di cui sopra, la corresponsione spontanea da parte del richiedente dell'importo massimo previsto (€ 10.128,00 o € 5.164,00 in caso di doppia conformità dell'intervento) rende di fatto non più necessario il ricorso alla valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, consentendo la possibilità di una conclusione più rapida del procedimento.

6. Di stabilire che nelle ipotesi di cui all'art. 37, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22 commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla SCIA), laddove non sia possibile il ricorso all'accertamento di conformità ex art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., l'importo della sanzione pecunaria è stabilita sulla base di una perizia di stima asseverata a cura del professionista abilitato circa il valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, sulla base della quale verrà determinato l'importo della sanzione pari al triplo del valore dell'immobile comunque in misura non inferiore a € 1.032,00.

7. Di dare atto che per quanto riguarda l'aumento di valore dell'immobile nei casi di cui all'art. 33, comma 2 ed art. 34, comma 2 l'importo della sanzione è stabilito rispettivamente al doppio ed al triplo dell'aumento di valore stabilito dall'Agenzia del Territorio, senza ricorso alla parametrazione di cui al punto 2 del presente dispositivo, in assenza di riferimenti di importi minimi e massimi; in caso le opere non abbiano comportato un aumento di valore venale si applica la sanzione minima di € 1.032,00.

8. Di stabilire l'applicazione del presente provvedimento ai procedimenti presentati successivamente alla data di esecutività della L. 24 luglio 2024, n. 105 *“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”* alle pratiche ancora in corso o procedimenti non ancora conclusi.

9. Di stabilire che il presente provvedimento annulla e sostituisce la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 336 del 18/10/2010.

LA GIUNTA

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 134 seduta del 27/03/2025,
composto di n. 7 pagine dattiloscritte compresa la presente.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to: Dario TALLONE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Monica PARA

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente Deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal 16/04/2025
ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica PARA

DIVENUTA ESECUTIVA

in data _____

per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 (10 gg.)

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia di originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del procedimento di pubblicazione