



COMUNE DI VOLVERA

10040 Città Metropolitana di Torino

www.comune.volvera.to.it - urp@comune.volvera.to.it

DETERMINAZIONE

DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

n. 6 del 05-03-2025
Reg. Gen. n. 74 del 05-03-2025

**OGGETTO: SPECIFICAZIONE DEI CRITERI SINTETICI EX ART. 36 DEL
REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI IN MATERIA
URBANISTICA ED EDILIZIA PER LA DETERMINAZIONE DELLE OBLAZIONI DA
CORRISPONDERSI AI SENSI DEGLI ARTT. 36 BIS, ART. 37 C.1 E 34 TER C.1 DEL
D.P.R. N.380/2001 E S.M.I. COSI' COME MODIFICATO DALLA L. N. 105/2024.**

Oggetto:SPECIFICAZIONE DEI CRITERI SINTETICI EX ART. 36 DEL REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA PER LA DETERMINAZIONE DELLE OBLAZIONI DA CORRISPONDERSI AI SENSI DEGLI ARTT. 36 BIS, ART. 37 C.1 E 34 TER C.1 DEL D.P.R. N.380/2001 E S.M.I. COSÌ COME MODIFICATO DALLA L. N. 105/2024.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

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, nonché 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 T.U.E., 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 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 e che 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 T.U.E.);
- *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, seguendo il principio dell'aumento del valore venale degli immobili, è prevista nelle seguenti fattispecie:

- l'art.36bis c.5 lettera b) del T.U.E, 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 T.U.E, 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 del T.U.E 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 dell'oblazione facendo riferimento alle prassi applicative già in uso.

Considerato che:

- il Comune di Volvera è dotato di “Regolamento comunale di disciplina dei contributi in materia urbanistica ed edilizia”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18/03/2024;
- in particolare, il vigente articolo 36 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:

- l'art. 36 comma 3 del Regolamento comunale di disciplina dei contributi in materia urbanistica ed edilizia prevede l'applicazione di criteri sintetici per le tipologie di abuso maggiormente ricorrenti;
- non risulta più applicabile la precedente modalità di determinazione della sanzione amministrativa sintetica (ai sensi dell'art. 16 della L. n. 681/1981) contenuta al comma 5 del citato articolo, a causa dell'avvenuta abrogazione del c.4 dell'art.37 del TUE e della nuova previsione, nell'art. 36bis del T.U.E., del pagamento di una oblazione in luogo della sanzione pecuniaria amministrava, rendendo non applicabile il criterio del doppio dell'importo minimo edittale;
- 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;

Preso atto altresì che, al fine di uniformare le modalità applicative di quanto disposto dalla L. n. 105/2024 in un ambito territoriale più vasto rispetto al singolo territorio comunale, personale dell’Ufficio Urbanistica ed Edilizia di questo Comune in collaborazione con i settori tecnici di altri Comuni contermini, ha redatto un elenco di interventi che producono modesti incrementi di valore venale dell’immobile, con la determinazione della sanzione/oblazione, senza ricorrere alla valutazione dell’Agenzia delle Entrate (Allegato 1).

Rilevata la necessità di precisare, attraverso un atto di carattere gestionale, i criteri sintetici (già previsti dall’art. 36 comma 5 del citato Regolamento) e le relative modalità applicative per la quantificazione delle sanzioni ridotte che non necessitano di valutazione dell’Agenzia delle Entrate, 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.

Considerato che:

- per quanto riguarda la determinazione dell’incremento di valore dell’immobile, che la legge affida all’Agenzia delle Entrate, si è ritenuto opportuno, di concerto con gli altri Enti comunali contermini con cui si è condivisa l’attività, 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) alla presente Determinazione e potranno essere aggiornate, in futuro, anche in relazione agli esiti delle ulteriori valutazioni prodotte dall’Agenzia, con medesimo atto;
- l’applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata dall’Ufficio Urbanistica e Edilizia, 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, così come già previsto dal vigente art. 36 del Regolamento comunale.

Ritenuto opportuno, inoltre, nelle more dell’aggiornamento del Regolamento comunale di disciplina dei contributi in materia urbanistica ed edilizia, richiamare quanto già stabilito dall’art. 36 comma 2 del citato Regolamento, che si intende applicabile per analogia metodologica e prassi anche a quanto disposto dall’art. 36bis comma 5 del T.U.E. così come modificato dalla L. 105/2024 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.

Dato atto che gli oneri richiesti dall’Agenzia delle Entrate per la determinazione dell’incremento di 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, così come già previsto dal comma 4 del citato art. 36 del regolamento comunale.

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

Richiamati:

- il T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s. m. i. e in particolare l'art. 107 relativo alle funzioni ed ai compiti dei responsabili degli uffici e dei servizi;
- lo Statuto comunale;
- il vigente regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il Decreto del Sindaco n. 6 del 17.07.2024, con il quale è stata conferita la nomina di Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio;
- la deliberazione consiliare n. 45 del 29 novembre 2024, con la quale è stato approvato il documento unico di programmazione (D.U.P.) per il triennio 2025-2027;
- la deliberazione consiliare n. 57 del 20 dicembre 2024, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per il triennio 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 8 gennaio 2025, con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione (P.E.G.) per il triennio 2025-2027 ed assegnati i budget ai Responsabili di Servizi;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 12 febbraio 2025 e s.m.i., con la quale è stato approvato piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) triennio 2025-2027.

Dato atto, altresì:

- della regolarità e della correttezza dell'attività amministrativa posta in essere, così come prevista dall'art. 147-bis del T.U.E.L., approvato con D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s. m. i.;
- che nel corso del presente procedimento non sono state comunicate situazioni di conflitto di interesse da parte del Responsabile del servizio competente e da quanti altri hanno curato l'istruttoria e/o espresso pareri, per la valutazione sull'eventuale necessità di astensione ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

DI DARE ATTO che le premesse, i documenti e gli atti ivi indicati e richiamati, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

DI STABILIRE che:

- il presente provvedimento individua le modalità applicative per la determinazione delle oblazioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi comportanti lievi 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), costituendo precisazione dei criteri sintetici già previsti dall'art. 36 comma 5 del Regolamento comunale di disciplina dei contributi in materia urbanistica ed edilizia e non più applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 37 comma 4 del T.U.E., così come narrato in premessa;
- 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 medesimo atto;
- 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, ai sensi del comma 3 del citato art. 36 del regolamento comunale;
- in caso di più tipologie di abuso presenti nello stesso immobile, la sanzioni siano cumulabili, prevedendo inoltre l'irrogazione dell'oblazione minima prevista per ogni singola unità immobiliare, ai sensi del comma 6 del citato art. 36.

DI STABILIRE INOLTRE che, nelle more dell'aggiornamento del Regolamento comunale di disciplina dei contributi in materia urbanistica ed edilizia, il criterio stabilito dall'art. 36 comma 2 del citato Regolamento comunale si intende applicabile per analogia metodologica e prassi anche a quanto disposto dall'art. 36bis comma 5 del T.U.E. così come modificato dalla L. 105/2024, adeguato alle obblazioni minime e massime previste dal nuovo dispositivo di legge.

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, così come già previsto dal comma 4 del citato art. 36 del regolamento comunale.

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.

DI DARE ATTO che il responsabile unico del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., è il Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio, arch. Iacopo Loreti.

DI DARE ALTRESI' ATTO che il presente provvedimento sarà pubblicato sul sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

Determina n. 74 del 05-03-2025

Oggetto:SPECIFICAZIONE DEI CRITERI SINTETICI EX ART. 36 DEL REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA PER LA DETERMINAZIONE DELLE OBLAZIONI DA CORRISPONDERSI AI SENSI DEGLI ARTT. 36 BIS, ART. 37 C.1 E 34 TER C.1 DEL D.P.R. N.380/2001 E S.M.I. COSI' COME MODIFICATO DALLA L. N. 105/2024.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Iacopo Arch. Loreti
Firmato Digitalmente