



COMUNE DI BEINETTE

PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N.94

OGGETTO:

Procedure per la determinazione dell'oblazione

(art. 36-bis, comma 5, lett. b) - art. 34-ter, comma 1, 2 e 3, D.P.R. 6/6/2001, n. 380)

Approvazione

L'anno **duemilaventicinque**, addì **dieci**, del mese di **dicembre**, alle ore **15:30** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi, dallo Statuto e dai Regolamenti Comunali vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello sono risultati:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
BUSCIGLIO Lorenzo	Sindaco	X	
BERTONE Bruno	Vice Sindaco	X	
BOGGERO Emmanuel Virginia	Assessore		X
LUCCHINO Marco	Assessore	X	
MACAGNO Iosi	Assessore	X	
		Totale Presenti:	4
		Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Vice Segretario Comunale **CAVALLO Cesare**.

Il Signor **BUSCIGLIO Lorenzo** nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

il Testo unico dell'edilizia (D.P.R. 6/6/2001, n. 380) è stato recentemente modificato con la Legge 24/7/2024, n. 105 di conversione, con modificazioni, del D.L. 29/5/2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

con le suddette modifiche è stato abrogato il comma 4 dell'art. 37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*) del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, il quale prevedeva che “*ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*”;

a tal proposito (art. 37, comma 4 ora abrogato), con D.G.C. 22/3/2023, n. 32 erano stati stabiliti i seguenti criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi ai sensi dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 6/6/2001, n. 380:

- in caso di interventi che abbiano comportato un incremento di valore dell'immobile fino a € 3.500,00 si applica la sanzione minima pari a € 516,00;
- in caso di interventi che abbiano comportato un incremento di valore dell'immobile di € 35.000,00 e oltre si applica la sanzione massima pari a € 5.164,00;
- in caso di interventi che abbiano comportato un incremento di valore dell'immobile compreso tra € 3.500,00 e € 35.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

Importo sanzione = (Aumento di valore – 3.500) x (5.164 – 516) : (35.000 – 3.500) + 516

dove (Aumento di valore) è l'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia del Territorio sulla singola pratica;

in particolare ai sensi del nuovo art. 36-bis, comma 1, possono essere regolarizzabili:

- 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 (S.C.I.A.) alternativa al permesso di costruire (art. 23);
- le opere effettuate in assenza o difformità da segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) ex art. 22, commi 1 e 2, nelle ipotesi di cui all'art. 37;

mediante rispettivamente:

- il permesso di costruire in sanatoria o accertamento di conformità;
- la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria;

il comma 5 dell'art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali 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 obblazione, 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 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.

Tenuto conto 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 quanto di seguito:

- 1) Gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34) o con variazioni essenziali (art. 32), il rilascio permesso di costruire in sanatoria “semplificata” ex art. 36-bis, è subordinato al pagamento di oblazione (disciplinata dal **comma 5, lett. a)** della disposizione normativa in questione), tenendo conto del rispetto dei criteri di doppia conformità.

E pertanto, in caso di:

- doppia conformità c.d. “asincrona” o “disgiunta” vale a dire conforme alla disciplina urbanistica vigente all’istanza e conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente all’epoca di esecuzione, 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 20 per cento;
- doppia conformità “tradizionale” vale a dire conformità dell’intera disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all’epoca di ultimazione sia al momento di istanza, 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 del 20 per cento.

- 2) Gli interventi eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, l’oblazione è trattata dal **comma 5, lett. b)**, dell’art. 36-bis: i casi sono quelli di intervento eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all’art. 37, T.U.E. (escludendo la S.C.I.A. presentata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione ai sensi del comma 5, nonché la clausola di chiusura prevista dal comma 6).

Qualora l’intervento illecito risulti regolarizzabile con la S.C.I.A. in sanatoria, la sua piena efficacia sarà condizionata al pagamento dell’importo integrale a titolo di oblazione, determinata dal responsabile del procedimento pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile stabilito dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in misura:

- generale: compresa tra € 1.032 e € 10.328 euro (pertanto conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione);
- ridotta: compresa tra € 516 euro ed € 5.164 se l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

La disposizione normativa, pertanto, prevede che l’oblazione venga calcolata sulla base del doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile, e viene prevista la cornice edittale della stessa, che è di € 1.032 ed € 10.328 in linea generale (o ridotta tra € 516 e € 5.164 nell’ipotesi seconda del comma 5, lett. b) del novellato art. 36-bis.

La circostanza si desume dal fatto che la normativa prevede la cornice edittale, definita “*misura*”, entro cui il responsabile del procedimento stabilisce la somma a titolo di oblazione: il legislatore ha espressamente previsto che l’oblazione è compresa tra € 1.032 ed € 10.328 (ulteriori riduzioni per interventi conformi alla regola della doppia conformità). Per il calcolo dell’oblazione, si fa riferimento al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile.

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 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)” (di seguito *linee di indirizzo*) secondo le quali la sanzione di cui all’art. 36-bis, comma 5, lett. b) deve essere calcolata *sulla base delle valutazioni relative all’incremento del valore venale del bene dell’Agenzia delle entrate, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell’articolo 37, comma 4, del 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, 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.*

Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. ai sensi dell’art. 37, si precisa che, 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’articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell’Agenzia delle entrate (cfr. punto D3.5.6.1 delle linee di indirizzo).

Detta soluzione è altresì in linea, in maniera congruente, con i criteri ed 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, D.P.R. 6/6/2001, n. 380.

Atteso quindi che, in relazione ai disposti del soprarichiamato comma 5 dell’art. 36-bis ed alla luce delle precisazioni di cui alle richiamate *linee di indirizzo*, 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 dalla lett. b) dello stesso.

Considerato, altresì, che, a norma dell’art. 34-ter, comma 1, D.P.R. 6/6/2001, n. 380, 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 28/1/1977, n. 10 e che non sono riconducibili ai casi di cui all’art. 34-bis, 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’articolo 36-bis, comma 5, lett. b), prima parte, (cfr. punto D3.4.1.6 delle *linee di indirizzo*) 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 euro e non superiore a 10.328 euro.

Ritenuto che, in relazione ai disposti del comma 5 dell’art. 36-bis, ai fini di un’equa applicazione della norma, occorre definire modalità e procedure di calcolo della sanzione pecuniaria prevista da tale norma, utilizzando un metodo consolidato, ossia:

- quello stabilito nella D.G.C. 22/3/2023, n. 32, che graduava la sanzione in funzione dell’aumento di valore;
- quello per il quale, gli interventi non comportanti significativi aumenti di valore, la sanzione può essere stabilita senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.

Visti,
il D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.;
il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;
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 dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il 30/01/2025.

Acquisito il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell’art. 49, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i.;

la Giunta Comunale

con votazione unanimemente favorevole resa in forma palese, il cui esito viene accertato e proclamato dal Presidente;

delibera

- 1) Di richiamare la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di stabilire i seguenti criteri per la determinazione dell’oblazione in caso di sanatoria di interventi edilizi ai sensi dell’**art. 36-bis, comma 5, lett. b)**, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i.:

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 domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione:

- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile fino a € 7.000 si applica la sanzione minima pari a € 1.032;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di € 70.000 e oltre si applica la sanzione massima pari a € 10.328;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile compreso tra € 7.000 e € 70.000 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

Importo della sanzione =

(doppio dell'aumento del valore venale – 7.000) x (10.328 – 1.032) : (70.000 – 7.000) + 1.032

dove (doppio dell'aumento del valore venale) è il doppio dell'aumento del valore venale valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate sulla singola pratica.

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 domanda:

- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile fino a € 7.000 si applica la sanzione minima pari a € 516;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di € 70.000 e oltre si applica la sanzione massima pari a € 5.164;

- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile compreso tra € 7.000 e € 70.000 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

Importo della sanzione =

$$(\text{doppio dell'aumento del valore venale} - 7.000) \times (5.164 - 516) : (70.000 - 7.000) + 516$$

dove (doppio dell'aumento del valore venale) è il doppio dell'aumento del valore venale valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate sulla singola pratica.

- 2.3) Ove il Comune ritenga, all'esito dell'esame della documentazione prodotta dal richiedente, che l'intervento eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37, non abbia aumentato il valore venale o comunque in misura tale per cui la sanzione non possa che essere quella minima, si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'art. 36-bis, comma 5, lett. b) (i.e. € 1.032 e 516) senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
- 2.4) Ove il Comune ritenga, all'esito dell'esame della documentazione prodotta dal richiedente, che l'intervento eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37, abbia aumentato il valore venale in misura tale per cui la sanzione non possa che essere quella massima, si applicherà l'oblazione nelle soglie massime edittali di cui all'art. 36-bis, comma 5, lett. b) (i.e. € 10.328 e 5.164) senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

- 3) Di dare atto che, a norma dell'**art. 34-ter, commi 1, 2 e 3**, D.P.R. 6/6/2001, n. 380 che riguarda interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 28/1/1977, n. 10 e che non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34-bis, la sanzione è quella 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, nelle seguenti misure:

- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile fino a € 7.000 si applica la sanzione minima pari a € 1.032;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di € 70.000 e oltre si applica la sanzione massima pari a € 10.328;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile compreso tra € 7.000 e € 70.000 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

Importo della sanzione =

$$(\text{doppio dell'aumento del valore venale} - 7.000) \times (10.328 - 1.032) : (70.000 - 7.000) + 1.032$$

dove (doppio dell'aumento del valore venale) è il doppio dell'aumento del valore venale valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate sulla singola pratica.

- 3.1) Ove il Comune ritenga, all'esito dell'esame della documentazione prodotta dal richiedente, che l'intervento eseguito a norma dell'art. 34-ter, commi 1, 2 e 3, D.P.R. 6/6/2001, n. 380, non abbia aumentato il valore venale o comunque in misura tale per cui la sanzione non possa che essere quella minima, si applicherà l'oblazione nella soglia minima edittale di cui all'art. 36-bis, comma 5, lett. b), prima parte (€ 1.032) senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

- 3.2) Ove il Comune ritenga, all'esito dell'esame della documentazione prodotta dal richiedente, che l'intervento eseguito a norma dell'art. 34-ter, commi 1, 2 e 3, D.P.R. 6/6/2001, n. 380, abbia aumentato il valore venale in misura tale per cui la sanzione non possa che essere quella massima, si applicherà l'oblazione nella soglia massima edittale di cui all'art. 36-bis, comma 5, lett. b), prima parte (€ 10.328) senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.
- 4) Rimane fatta salva, in alternativa a quanto ai precedenti punti 2.3), 2.4), 3.1), 3.2), la possibilità per il titolare della S.C.I.A. in sanatoria e per gli uffici comunali competenti, in caso di mancanza o di inesattezza della documentazione presentata nei termini previsti, di richiedere la valutazione dell'aumento di valore dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate; in tal caso oltre al pagamento della sanzione che verrà determinata secondo i criteri di cui ai sopracitati punti, verranno applicati i costi di rimborso per le spese del procedimento richieste dell'Agenzia delle entrate per la valutazione stessa.
- 5) Di dare atto che, l'aggiornamento e/o adeguamento della presente, nonché gli atti gestionali, sono atti di competenza della giunta comunale e/o del responsabile del servizio competente.
- 6) Di dare atto che, rimane fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 e s.m. ed i..
- 7) Di dare atto che, per non sopra disciplinato, si rimanda alle vigenti leggi specifiche.

Successivamente,

la Giunta Comunale

con votazione unanimemente favorevole resa in forma palese, il cui esito viene accertato e proclamato dal Presidente;

delibera

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. ed i..

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente

BUSCIGLIO Lorenzo

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente

CAVALLO Cesare

Ai sensi dell'articolo 3 della Legge 7.8.1990 n.241 e s.m.i. avverso la presente deliberazione può essere presentato ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni ovvero al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla sua piena conoscenza tramite la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.