



**CITTÀ DI BRA**  
PROVINCIA DI CUNEO

Classificazione  
d'Archivio 10.1

**GIUNTA COMUNALE**  
**SEDUTA DEL 01/10/2024**

L'anno duemilaventiquattro, addì uno del mese di ottobre, alle ore 10:00, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Giovanni Fogliato, in presenza nella Sala Giunta del Palazzo Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale, Monica Basso.

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N° 197 / 2024**

Punto numero 5 dell'ordine del giorno.

**OGGETTO:** DECRETO-LEGGE 29 MAGGIO 2024 N. 69 CONVERTITO CON LA LEGGE 24 LUGLIO 2024, N. 105 – MODIFICHE ALL'ART. 36 BIS E 37 DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I. - INDIVIDUAZIONE DI MODALITÀ ALTERNATIVE PER LA DETERMINAZIONE E PAGAMENTO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE, NELLE MORE DELLA MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA.

Al momento della trattazione del presente argomento sono presenti i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	FOGLIATO GIOVANNI	X	
2	Vice Sindaco	CONTERNO BIAGIO	X	
3	Assessore	AMATO FRANCESCA	X	
4	Assessore	CIRAVEGNA LUCILLA	X	
5	Assessore	MESSA LUCIANO	X	
6	Assessore	MATERA FRANCESCO		X

PRESENTI: 5 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuto presente il numero legale dei componenti dell'organo, invita la Giunta a trattare il suddetto punto all'ordine del giorno. Al termine, viene adottato il seguente provvedimento:

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su relazione dell'assessore all'Urbanistica.

Vista la proposta di deliberazione predisposta dalla Ripartizione Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile, Territorio ed Attività Produttive su impulso dell'ufficio e dell'assessore all'Urbanistica.

Rilevato che in ordine al presente atto, previa verifica ai sensi dell'articolo 7 del D.P.R. n. 62/2013 e delle disposizioni anticorruzione vigenti, non si riscontrano situazioni di conflitto d'interessi anche potenziale o virtuale di cui alla normativa sopra citata, con conseguente obbligo e/o opportunità di astensione.

Premesso che:

- Con il Decreto-Legge 29 maggio 2024 n. 69, successivamente convertito, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 è stato modificato il quadro sanzionatorio previsto dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/01);
- Tra le modifiche apportate è stato inserito un nuovo articolo, il 36 bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali- il quale introduce alcune importanti novità circa le difformità in materia edilizia e definisce nuove procedure amministrative da seguire per ottenere il titolo in sanatoria;
- In particolare il 5° comma, lett. b dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 stabilisce che le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria sono subordinate al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
  - 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;*
- Il comma 6° dispone quanto segue:
  - 6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori;*
- Il 5° comma, lett. b, citato, dispone circa la quantificazione della sanzione amministrativa e la modalità di determinazione della stessa in caso di SCIA in sanatoria, mediante una preliminare valutazione dell'Agenzia delle Entrate ed una successiva determinazione da parte del responsabile del procedimento, nonché introducendo limitazioni al quantum, tra un massimo ed un minimo importo predeterminati;
- Il comma 6° introduce termini temporali specifici e perentori di definizione dei procedimenti, nel caso delle SCIA con un richiamo specifico all'art. 19 comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, il quale impone un termine di 30 giorni per la conclusione del procedimento, con inefficacia dei provvedimenti successivi a tale termine.

Richiamate altresì le disposizioni dell'art. 9 bis comma 1bis del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., il quale nel primo periodo definisce lo stato legittimo dell'immobile e nel caso delle istanze in sanatoria prevede che l'attestazione avvenga previo pagamento delle sanzioni o oblazioni, come testualmente disposto:

*“Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. “.*

Considerato che:

- Dopo l'entrata in vigore delle modifiche normative, sono pervenute all'Ufficio edilizia-urbanistica alcune SCIA in sanatoria, in relazione alle quali è necessario determinare l'aumento del valore venale dell'immobile, così come prescritto dalla normativa riportata sopra e pertanto esse sono state trasmesse all'Agenzia delle Entrate per esecuzione di tale valutazione;
- L'Agenzia delle Entrate ha risposto precisando che il procedimento di valutazione richiesto, per ogni singola pratica, sarà avviato previa stipula di un accordo di collaborazione fra il Comune e la loro Direzione Provinciale, con tempi di esecuzione di 120 giorni, a decorrere dall'accordo sottoscritto e con un rimborso spese di 758,00 € per ogni pratica (2 giorni-uomo).

Dato atto che:

- La situazione rappresentata comporta l'impossibilità di definire le SCIA in sanatoria pervenute nei termini previsti dal comma 6 citato sopra (30 gg dalla presentazione), dovendole differire di almeno 140/150 giorni dalla data di presentazione, creando al contempo disagi nel completamento delle pratiche edilizie, le quali molte volte sono eseguite per poter definire lo stato legittimo dell'immobile e sono preordinate ad una successiva attività edilizia.
- Le disposizioni sopracitate determinano sicuramente un rallentamento dell'attività edilizia sul territorio con inevitabili disagi per l'utenza che debba attivare nuovi interventi edilizi o procedere a compravendite dei relativi immobili, non potendo definire i contenziosi in tempi brevi e correndo altresì il rischio di perdere le opportunità dei bonus edilizi di prossima scadenza.
- Occorre altresì rilevare che le pratiche edilizie in sanatoria, individuate dall'articolo 37 del DPR 380/01 ed s.m.i., oggetto della presente disamina, sono quelle procedure che permettono di regolarizzare gli interventi minori, prevalentemente finalizzati alla conservazione degli immobili e che non prevedono aumenti di superficie utile, volume, ecc. e pertanto non modificano i parametri urbanistici dell'immobile oggetto di intervento.
- Questo Comune è dotato del *“Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia e paesaggistica”* approvato con D.C.C. n. 8 del 25/05/2020, il quale dovrà essere al più presto modificato in recepimento delle nuove disposizioni normative introdotte con il Decreto-Legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105.

Ciò premesso e considerato che:

- Nelle more della modifica del Regolamento citato al punto precedente e per aderire al meglio alle disposizioni del comma 6 dell'art. 36bis citato e contemporaneamente, ovviare ai disagi all'utenza legata alla nuova tempistica necessaria per la definizione degli iter delle SCIA in sanatoria, si potrebbero consentire, in via transitoria, ulteriori e facoltative modalità di pagamento della sanzione ex art. 36 bis, 5° comma, lett. b del D.P.R. 380/01 ed s.m.i., che permettano di rendere efficace la SCIA più rapidamente, evitando le tempistiche necessarie per la valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate, con la garanzia dell'incasso della sanzione da parte del Comune, anche in un momento successivo, con una specifica garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa;
- Per dare corso alla proposta indicata al punto precedente è necessario impostare una procedura burocratica attivabile su specifica richiesta dell'utenza, nella quale sono stabiliti le modalità di adesione, i pagamenti e le garanzie fideiussorie che devono essere prodotte contemporaneamente alla presentazione della SCIA e la procedura di integrazione della sanzione a conguaglio, se dovuta, dopo la valutazione dell'Agenzia delle Entrate ed infine lo svincolo della polizza

fideiussoria prestata a garanzia dell'incasso della sanzione. In concreto si prospettano due modalità:

1. che prevede, contestualmente alla presentazione della SCIA, il pagamento volontario massimo della sanzione prevista per la fattispecie, con rinuncia al rimborso, evitando in tal modo di eseguire la procedura di valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, che si rivelerebbe a quel punto, inutile;
2. che prevede, contestualmente alla presentazione della SCIA, il pagamento della sanzione minima prevista dal 5° comma, lett. b dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01 e del rimborso spese previsto dall'Agenzia delle Entrate (€ 758,00), nonché la presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa della differenza fra l'importo massimo previsto e la somma minima versata. Quando la procedura di valutazione sarà conclusa, il richiedente dovrà versare l'integrazione della sanzione, se dovuta a congruaggio, e successivamente l'ufficio procederà allo svincolo della polizza fideiussoria. Qualora il richiedente non proceda all'integrazione della sanzione nei 60 gg dalla richiesta, il Comune di Bra avrà titolo per escutere la polizza fideiussoria all'uopo prestata;

le procedure burocratiche da seguire potrebbero essere le seguenti:

- **modalità 1)** contemporaneamente alla SCIA deve essere presentata:
  - richiesta del titolare della SCIA di adesione alla presente modalità di pagamento con espressa rinuncia a qualsiasi rimborso;
  - ricevuta di pagamento non rimborsabile, dell'importo massimo della sanzione.
- **modalità 2)** contemporaneamente alla SCIA deve essere presentata:
  - richiesta del titolare della SCIA di adesione alla presente modalità di pagamento, con impegno a integrare il versamento della somma minima fino alla somma definitivamente stabilita in seguito alla procedura di valutazione dell'Agenzia delle Entrate, garantito con polizza fideiussoria assicurativa o bancaria a favore del Comune di Bra riferita al presente provvedimento, a prima richiesta e con rinuncia della preventiva escussione, dell'importo risultante dalla differenza tra il minimo ed il massimo previsto dal 5° comma, lett. b dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01;
  - pagamento della sanzione minima prevista dal 5° comma, lett. b dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01 e del rimborso spese previsto dall'Agenzia delle Entrate (€ 758,00) contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria;
  - quando la procedura di valutazione sarà conclusa, il richiedente dovrà versare l'integrazione della sanzione, se dovuta a congruaggio e successivamente l'ufficio procederà allo svincolo della polizza fideiussoria. Qualora il richiedente non proceda all'integrazione della sanzione nei 60 gg dalla richiesta, il Comune di Bra avrà titolo per escutere la polizza fideiussoria all'uopo prestata, salvo congruaggio finale.

Dato atto che:

- Le proposte indicate sopra di definizione della sanzione relative al procedimento SCIA in sanatoria ex art. 36 bis, 5° comma, lett. b del D.P.R. 380/01, riguardano solo ed esclusivamente le modalità di pagamento della sanzione e non inficiano in alcun modo l'istruttoria della pratica;
- Tali proposte sono da considerare alternative e su richiesta, rispetto al procedimento ordinario, il quale avviene con l'attesa della valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile da parte dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e la successiva determinazione della sanzione da parte del responsabile del procedimento, con il relativo versamento nelle casse comunali.

Considerato che:

- Le modalità attuative alternative proposte di pagamento della sanzione amministrativa ex art. 36 bis del D.P.R. 380/01 per le SCIA in sanatoria, sono facoltative, offrono ulteriori modalità di definizione dei procedimenti amministrativi in modo più rapido ed efficace, senza compromettere alcuna delle procedure e disposizioni previste dalla Legge;

- Le suddette modalità rispettano i principi generali dell'attività amministrativa introdotti dall'art. 1 della Legge 241/1990 ed s.m.i. e sono finalizzate ad accelerare i termini temporali di definizione della pratiche, come di fatto il comma 6° più volte citato, espressamente richiede.

Visto il seguente parere in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'art. 147-bis 1° comma, del medesimo D.Lgs. la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile, Territorio ed Attività Produttive: FAVOREVOLE. Firmato *dott. Stefano Tealdi*.

Visto il seguente parere in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., dal Dirigente della Ripartizione Finanziaria: FAVOREVOLE firmato digitalmente *dott. Raffaele Grillo*.

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese

### **D E L I B E R A**

3. Di consentire in via transitoria, nelle more della modifica del "*Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia e paesaggistica*" approvato con D.C.C. n. 8 del 25/05/2020, la facoltà di usufruire di ulteriori modalità di pagamento della sanzione ex art. 36 bis 5° comma lett. b del D.P.R. 380/01 per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, che permettano di rendere efficace la SCIA più rapidamente, evitando le tempistiche necessarie per la valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate e garantendo l'incasso della sanzione al Comune anche in un momento successivo, con una specifica garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa.
4. Di approvare le seguenti procedure burocratiche attuative:
  - Modalità 1) contemporaneamente alla SCIA deve essere presentata:
    - richiesta del titolare della SCIA di adesione alla presente modalità di pagamento con espressa rinuncia a qualsiasi rimborso;
    - ricevuta di pagamento non rimborsabile, dell'importo massimo della sanzione.
  - Modalità 2) contemporaneamente alla SCIA deve essere presentata:
    - richiesta del titolare della SCIA di adesione alla presente modalità di pagamento, con impegno a integrare il versamento della somma minima fino alla somma definitivamente stabilita in seguito alla procedura di valutazione dell' Agenzia delle Entrate, con garanzia da polizza fideiussoria assicurativa o bancaria a favore del Comune di Bra, riferita al presente provvedimento, a prima richiesta e con rinuncia della preventiva escussione, dell'importo risultante dalla differenza tra il minimo ed il massimo previsto dal 5° comma, lett. b dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01;
    - pagamento della sanzione minima prevista dal 5° comma, lett. b dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e del rimborso spese previsto dall'Agenzia delle Entrate (€ 758,00) contestualmente alla presentazione della SCIA in sanatoria;
    - quando la procedura di valutazione sarà conclusa, il richiedente dovrà versare l'integrazione della sanzione, se dovuta a conguaglio, e successivamente l'ufficio procederà allo svincolo della polizza fideiussoria. Qualora il richiedente non proceda all'integrazione della sanzione nei 60 gg dalla richiesta, il Comune di Bra avrà titolo per escutere la polizza fideiussoria all'uopo prestata.
5. Di dare mandato al Dirigente della Ripartizione Urbanistica, Protezione Civile, Ambiente e Territorio di mettere in atto la disposizione prevista dal presente provvedimento

amministrativo, assumendo tutti gli atti e gli adempimenti necessari e finalizzati all'attuazione del dispositivo del presente atto.

6. Di dare atto che tutte le spese relative sono a totale carico della richiedente, pertanto il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico della Città di Bra.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Giovanni Fogliato

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale  
Monica Basso