Città di Mondovì

Provincia di Cuneo

N. 30

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
DEL **15/02/2025**

OGGETTO: PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AI SENSI DEL COMMA 5 LETT. B) E DEL COMMA 5-BIS DELL'ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/2001. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventicinque il giorno quindici del mese di febbraio alle ore 08:30, nella solita sede delle riunioni.
Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente ordinamento, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Sono presenti i signori:

Nome	Carica	***Presenza***
ROBALDO Luca	Sindaco	SI
CAMPORA Gabriele	Vice Sindaco	SI
RABBIA Alberto	Assessore	SI
BOTTO Francesca	Assessore	SI
TERRENO Alessandro	Assessore	SI
BERTAZZOLI Francesca	Assessore	SI
	Totale presenti	**6**
	Totale assenti	**0**

Con l'assistenza del Segretario Generale Stefania Caviglia.

Il signor Luca Robaldo assume la presidenza in qualità di Sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con il Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024 detto “Salva Casa”, convertito con modificazioni dalla legge n. 105 del 24/07/2024, sono state apportate modifiche e introdotti nuovi articoli nel D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

Rilevato in particolare che con le suddette modifiche è stato introdotto nel Capo I del Titolo IV l’art. 36-bis intitolato: *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali*, dove al comma 1 e previsto che: *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero 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 ottenere il permesso di costruire e 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. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32*;

Considerato che il 5 comma di detto art. 36-bis stabilisce testualmente che: *Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, 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;

Considerato ancora che con il DL 69/2024, convertito con modificazioni dalla legge n. 105 del 24/07/2024 è stato altresì abrogato il comma 4 dell’art. 37 del D.P.R. 380/01, articolo che disciplinava le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività in sanatoria e le relative sanzioni, per le quali trova quindi applicazione la lett. b) del soprarichiamato 5 comma dell’art. 36-bis;

Atteso che in data 30 gennaio 2025 sono state pubblicate sul sito del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, 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);

Rilevato, in riferimento a quanto sopra premesso, che il capitolo 3.5.6. di dette linee di indirizzo relativo al *TRATTAMENTO SANZIONATORIO*, al p.to *D3.5.6.1* stabilisce per quanto riguarda

le sanzioni di cui all'art. 36-bis, comma 5 lett. b) che in concreto le stesse devono essere calcolate tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'articolo 37, comma 4;

Dato atto a tal ultimo proposito che, per quanto riguarda le sanzioni di cui all'art. 37, 4 comma, dapprima con Delibera di G.C. n. 166 del 13/06/2009 e successivamente con Delibera di questa G.C. n. 233 del 27/10/2022 venivano approvate metodologie e procedure per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni previste da tale dettato normativo;

Atteso quindi, in relazione ai disposti del soprarichiamato 5 comma dell'art. 36 bis, alla luce delle precisazioni di cui alle richiamate linee di indirizzo fornite dal Ministero, che 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;

Richiamata quindi la lett. b) del 5 comma dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 in cui per le SCIA in sanatoria è prevista l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale in misura tra 1.032 a 10.328 euro, ridotta 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, senza in alcun modo precisare come determinare l'importo della stessa in proporzione all'intervento da regolarizzare;

Ritenuto quindi necessario, ai fini di un'equa applicazione della norma, definire modalità e procedure di calcolo della sanzione pecuniaria prevista da tale norma, utilizzando un metodo consolidato, secondo le prassi applicative già in essere prima del "salva casa", ovvero:

- quello stabilito nella Delibera G.C. n. 166 del 13/06/2009, che, in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi ai sensi del 4 comma dell'art. 37 del D.P.R.380/01, graduava la sanzione in funzione dell'incremento di valore dell'immobile;
- quello stabilito nella Delibera G.C. n. 233 del 27/10/2022 che, per interventi di minore entità non comportanti incrementi di volume e/o di superficie e quindi non determinanti significativi aumenti di valore, fissava la sanzione edilizia prevista dall'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/01, ai sensi dell'art. 16 della L. n. 689/81, in misura pari al doppio del minimo previsto dal comma 4 citato art. 37;

Atteso quindi alla luce dei disposti di cui alla lett. b, comma 5 dell'art 36-bis, del D.P.R. 380/2001, e degli importi ivi stabiliti, che:

a) per gli interventi oggetto di SCIA in sanatoria in cui sia necessaria la valutazione dell'incremento di valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate, la metodologia proporzionale sia il criterio più corretto da utilizzare ai fini della determinazione della sanzione. Riconfermando la soglia minima e massima fissate nella richiamata delibera G.C. n. 166 del 13/06/2009 e rapportandole a quanto previsto dalla lett. b, comma 5 di detto art 36-bis, ovvero al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e quindi in € 7.000,00 quella minima ed in € 70.000,00 quella massima, si opererà nel seguente modo:

- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia inferiore o uguale a € 7.000,00 si applica la sanzione minima pari a € 1.032,00;
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia superiore a € 70.000,00 si applica la sanzione massima pari a € 10.328,00;

- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia compreso tra € 7.000,00 e € 70.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula: Importo sanzione = (doppio Aumento di valore – 7.000) x (10.328 – 1.032) : (70.000 – 7.000) + 1.032. Dove (Aumento di valore) è l'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate sulla singola pratica;

a.1) Nel caso in cui gli interventi di cui al precedente p.to a) siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda si opererà nel seguente modo:

- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia inferiore o uguale a € 7.000,00 si applica la sanzione minima pari a € 516,00;
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia superiore a € 70.000,00 si applica la sanzione massima pari a € 5.164;
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia compreso tra € 7.000,00 e € 70.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando le seguente formula: Importo sanzione = (doppio Aumento di valore – 7.000) x (5.164 – 516) : (70.000 – 7.000) + 516. Dove (Aumento di valore) è l'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate sulla singola pratica;

b) per gli interventi oggetto di SCIA in sanatoria che non determinano incrementi di superfici utili o volumi e quindi non comportanti sostanzialmente un significativo aumento di valore dello stesso, e di conseguenza non necessaria la valutazione dell'Agenzia delle Entrate, si applicheranno, ai fini di semplificazione delle procedure, di snellimento dell'azione amministrativa e di una più rapida definizione dei procedimenti senza aggravio degli stessi i disposti di cui all'art. 16 della L. 24.11.1981 n. 689, ovvero determinando la sanzione nell'importo pari al doppio del minimo edittale previsto dalla norma, ossia in € 2.064,00 e, nel caso di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda nella misura di € 1.032,00. Fermo restando che il titolare della SCIA in sanatoria potrà in alternativa al pagamento in misura ridotta, richiedere espressamente la valutazione dell'aumento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate, in tal caso oltre al pagamento della sanzione che verrà determinata secondo i criteri di cui sopra, verranno applicati i costi di rimborso per le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative sostenuti;

Dato atto ancora che il comma 4 di detto art. 36bis prevede testualmente che *Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.* e continua sul tema al comma 5bis di detto articolo ove è stabilito che *Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica*

altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Rilevato per tale ultima fattispecie che occorre quindi disciplinare le metodologie e le procedure per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni relativamente alle istanze di accertamento della compatibilità paesaggistica al fine di procedere uniformemente senza disparità di trattamento;

Atteso che la somma da pagare a titolo di sanzione paesaggistica sia, come stabilisce la norma, quella tra il maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione;

Considerato a tal riguardo che la sanzione pecuniaria si applica solo nei casi in cui è accertata la compatibilità paesaggistica delle opere abusive e che quindi da tale compatibilità possa dedursi che non è stato arrecato alcun danno al paesaggio o comunque che l'importo del danno arrecato sia pari a zero, per la determinazione della sanzione, non rimane che il riferimento al profitto conseguito;

Ritenuto che in caso di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere abusive il profitto conseguito possa farsi coincidere con il valore delle opere stesse, determinato dal costo di loro realizzazione e che quindi per tali ragioni l'importo della sanzione paesaggistica in relazione a quanto stabilito dalla norma, possa essere determinato in misura pari al costo di realizzazione delle opere abusive, costo definito mediante computo metrico asseverato redatto sulla base del Prezziario della Regione Piemonte vigente al momento della richiesta, che il richiedente l'accertamento deve allegare alla pratica;

Acquisito il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio interessato circa la regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000;

Con votazione palese ed unanime

D E L I B E R A

1) Di stabilire i seguenti criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie di cui ai commi 5 lett.b) e 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, da applicare in caso di sanatoria:

a) per gli interventi oggetto di SCIA in sanatoria:
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia inferiore o uguale a € 7.000,00 si applica la sanzione minima pari a € 1.032,00;
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia superiore a € 70.000,00 si applica la sanzione massima pari a € 10.328,00;
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia compreso tra € 7.000,00 e € 70.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula: Importo sanzione = (doppio Aumento di valore – 7.000) x (10.328 – 1.032) : (70.000 – 7.000) + 1.032. Dove (Aumento di valore) è l'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate sulla singola pratica.

a.1.) Per gli interventi oggetto di SCIA in sanatoria conformi con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda:

- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia inferiore o uguale a € 7.000,00 si applica la sanzione minima pari a € 516,00;
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia superiore a € 70.000,00 si applica la sanzione massima pari a € 5.164;
- in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia compreso tra € 7.000,00 e € 70.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula: Importo sanzione = (doppio Aumento di valore – 7.000) x (5.164 – 516) : (70.000 – 7.000) + 516. Dove (Aumento di valore) è l'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate sulla singola pratica.

b) Per gli interventi oggetto di SCIA in sanatoria di minore entità non comportanti incrementi di volume e/o di superficie utile, la sanzione è determinata in misura ridotta secondo i disposti di cui all'art. 16 della Legge 24.11.1981 n. 689, nel doppio del minimo edittale previsto dalla lett.b) del comma 5 dell'art. 36-bis, ossia in € 2.064,00, ridotti ad € 1.032,00 quanto i suddetti interventi sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda:

- il pagamento della sanzione di cui al presente capoverso dovrà avvenire all'atto di presentazione della SCIA in sanatoria e comunque secondo i disposti di all'art. 16 della Legge 24.11.1981 n. 689, entro il termine di 60 giorni dalla richiesta;
- il titolare della SCIA in sanatoria potrà in alternativa al pagamento in misura ridotta, richiedere espressamente la valutazione dell'aumento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate, in tal caso oltre al pagamento della sanzione che verrà determinata secondo i criteri di cui ai sopracitati punti a) e a.1), verranno applicati i costi di rimborso per le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative sostenuti.

c) per gli interventi soggetti al comma 4 dell'art. 36-bis, qualora a seguito di formale richiesta sia accertata la compatibilità paesaggistica, la sanzione paesaggistica prevista al successivo comma 5bis, sia determinata in misura pari al valore delle opere abusive, valore che il richiedente ha l'obbligo di dichiarare mediante la stima da parte di tecnico abilitato allegando all'uopo computo metrico estimativo asseverato redatto sulla base del Prezziario della Regione Piemonte vigente al momento della richiesta.

2) Di stabilire che i sopracitati disposti si applicano ai procedimenti presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione nonché a quelli presentati precedentemente ma per i quali non sia già stata determinata la relativa sanzione.

3) Di dare atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Servizi al Territorio ed alle Imprese in qualità di responsabile del procedimento, il quale è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione della presente.

Con successiva unanime votazione favorevole resa in modo palese la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi di legge, in quanto necessaria per la definizione di procedimenti edilizi in corso.

IL SEGRETARIO GENERALE	IL PRESIDENTE
Stefania Caviglia *	Luca Robaldo *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa