



PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO
VERBALE
di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 171

OGGETTO: Criteri per la determinazione e l'applicazione delle oblazioni ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5 lett. b) e comma 5-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. – Atto di indirizzo

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **DIECI** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **15:45** in una sala del Palazzo Civico, convocata nelle forme legali la Giunta Comunale, partecipano come di seguito indicato i componenti:

		Pre- sente	As- sente
DEMARIA P.I. FRANCO	SINDACO	X	
NEBERTI AVV. FRANCESCA	VICESINDACO	X	
FALDA DOTT. ENRICO	ASSESSORE COMUNALE		X
ROSSO AVV. FIAMMETTA	ASSESSORE COMUNALE		X
GULLINO DR.SSA ATTILIA	ASSESSORE COMUNALE	X	
BRAVO GEOM. GIANPIERO	ASSESSORE COMUNALE	X	

Partecipa alla seduta il Signor **DEMARCHI EROS**, pro Sindaco del Municipio di Castellar, ai sensi dell'art. 42 dello Statuto

Partecipa per la redazione del verbale il Segretario Generale Signor **FLESIA CAPORGNO DOTT. PAOLO**

Riconosciuta legale l'adunanza, il Signor **DEMARIA P.I. FRANCO** nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Vice Sindaco Neberti avv. Francesca;

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 in particolare:

- 1) 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 è 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”*;
- 2) è stato stabilito, al 5^o comma del citato art. 36-bis, 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”;

- 3) è stato 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 sopra richiamato 5° comma dell'art. 36-bis;
- 4) è stato introdotto il nuovo art. 34 ter dal titolo “*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*” che stabilisce testualmente:

“1. 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 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

....

3. 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”.

Dato atto che:

- ai fini dell'applicazione del nuovo dettato normativo, 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)*” che nella parte relativa al trattamento sanzionatorio, prevedono al p.to D3.5.6.1, per quanto riguarda la sanzione di cui all'art. 36-bis, comma 5 lett. b) il calcolo tenendo in

considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'articolo 37, comma 4;

- in vigenza del suddetto originario comma 4 dell'art. 37 ora abrogato del Dpr 380/2001, si procedeva alla quantificazione delle oblazioni attraverso interpolazione lineare tra l'importo massimo pari a € 5.164,00 e quello minimo pari a € 516,00 sulla base dell'aumento di valore dell'immobile generato dall'intervento eseguito in assenza di titolo abilitativo edilizio;

Atteso che:

- in relazione ai disposti del sopra richiamato 5^o comma dell'art. 36 bis, alla luce delle precisazioni di cui alle linee di indirizzo fornite dal Ministero, occorre disciplinare le metodologie e le procedure per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni previste dalla lett.b) dello stesso comma;
- ai fini di un'equa applicazione della norma, è necessario definire modalità e procedure di calcolo delle sanzioni pecuniarie previste da tale norma, utilizzando un metodo consolidato, secondo le prassi applicative già in essere prima del "salva casa";
- 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 individuando con riferimento al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile quale soglia minima € 10.000,00 e quale massima € 100.000,00, operando nel seguente modo:
 - in caso di interventi per i quali il doppio dell'aumento di valore dell'immobile sia inferiore o uguale a € 10.000,00 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 € 100.000,00 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 € 10.000,00 e € 100.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:
$$\text{Importo sanzione} = (\text{doppio Aumento di valore} - 10.000) \times (10.328 - 1.032) : (100.000 - 10.000) + 1.032.$$
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 € 10.000,00 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 € 100.000,00 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 € 10.000,00 e € 100.000,00 si applica la sanzione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

Importo sanzione = $(\text{doppio Aumento di valore} - 10.000) \times (5.164 - 516) : (100.000 - 10.000) + 516$. Dove (Aumento di valore) è l'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate sulla singola pratica;

Riscontro:

- Con riferimento alla determinazione dell'aumento di valore dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate su ogni singola pratica previsto dalla richiamata lett. b, comma 5 dell'art 36-bis, del D.P.R.380/2001, che:
 - l'Agenzia delle Entrate a fronte delle richieste di determinazione degli importi di aumento di valore degli immobili necessita di stipula di un accordo di collaborazione fra il Comune e sua Direzione Provinciale, con individuazione di tempi di esecuzione di 120 giorni e rimborso spese di 758,00 € a pratica, corrispondenti a 2 giorni-uomo,
 - la normativa di riferimento sopra richiamata, attribuisce all'Agenzia delle Entrate il compito di valutare il valore venale, senza fornire alcun cenno sulla necessità di adempimenti ulteriori né tanto meno oneri a carico dei Comuni, pertanto tali accordi comportano ricadute sulla fiscalità generale e determinano una evidente situazione di iniquità verso la cittadinanza, con conseguenti rischi di irregolarità contabili;
- In considerazione di quanto sopra ed in recepimento del criterio generale contenuto nelle linee di indirizzo e criteri interpretativi del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con

modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, che limitano il ricorso all'Agenzia delle Entrate per le operazioni peritali sull'incremento del valore degli immobili, escludendo tale procedura nei casi di dichiarata assenza di aumento di valore, principio estendibile nel rispetto dei criteri di efficienza dell'azione amministrativa, ai casi di importo massimo dell'oblazione ed a quelli ragguagliati ad una soglia massima corrispondente ad un ulteriore terzo della forbice compresa tra 5000€ - 50.000€ di computo metrico estimativo, nella quale il metodo proporzionale di cui sopra ed il doppio del 5% del valore del computo metrico estimativo, si allineano a livello di quantificazione della sanzione;

- Ai fini delle suddette perizie nel rispetto dei principi di uniformità e trasparenza, di ritenere che l'aumento del valore venale sia collegato al valore delle opere realizzate e pertanto possa essere fatto ricorso in via prioritaria al computo metrico estimativo redatto dal professionista incaricato con procura, utilizzando il "Prezzario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte" vigente al momento della presentazione della SCIA in sanatoria;

Dato altresì atto 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”*
- il comma 5bis di detto art. 36bis prevede testualmente che: *“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 relative 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 l'importo da corrispondere sia da riferirsi 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;

Riscontrato altresì che:

- le suddette indicazioni procedurali attuative della legge 24 luglio 2024 n° 105 “SALVA CASA”, potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento in considerazione della portata innovativa del disposto normativo, che necessita di assimilazione e di concreta applicazione;
 - dei contenuti del presente documento è stata data informazione alla Seconda Commissione Consiliare Permanente con competenze in materia di urbanistica, nella seduta del 11-06-2025;
 - l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Dirigente del settore sviluppo Compatibile del Territorio arch. Adriano Rossi, responsabile del procedimento;
- Visto l'art. 48, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (competenza della Giunta);

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. medesimo citato, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 09.09.2025;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi

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 delle oblazioni in caso di sanatoria di interventi edilizi ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b), del D.P.R. 06.06.2001, 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 € 10.000 si applica l'oblazione minima pari a € 1.032;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di € 100.000 e oltre si applica l'oblazione massima pari a € 10.328;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile compreso tra € 10.000 e € 100.000 si applica l'oblazione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

Importo dell'oblazione =

$(\text{doppio dell'aumento del valore venale} - 10.000) \times (10.328 - 1.032) : (100.000 - 10.000) + 1.032$

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 con le specifiche che seguono;

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 € 10.000 si applica l'oblazione minima pari a € 516;

- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di € 100.000 e oltre si applica l'oblazione massima pari a € 5.164;
- in caso di interventi che abbiano comportato un doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile compreso tra € 10.000 e € 100.000 si applica l'oblazione proporzionale determinata per interpolazione lineare tra il massimo ed il minimo utilizzando la seguente formula:

Importo dell'oblazione =

$$\text{(doppio dell'aumento del valore venale} - 10.000) \times (5.164 - 516) : (100.000 - 10.000) + 516$$

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 con le specifiche che seguono;

2.3) Ai fini della determinazione dell'incremento di valore venale fare riferimento a perizia asseverata sottoscritta da tecnico abilitato delegato alla presentazione della domanda di accertamento di conformità edilizia/urbanistica, predisposta in modo prioritario sulla base di computo metrico estimativo redatto utilizzando il "Prezzario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte" tempo per tempo vigente, nei casi di incremento di valore a tutto € 5000 ed oltre € 50.000, analogamente per valori intermedi, fino a tutto 1/3 della suddetta forbice, fare riferimento allo stesso criterio metodologico, oltre i quali fare ricorso alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate;

- 3) Di fare ricorso ai fini dell'applicazione delle oblazioni di cui all'art. 34-ter del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m. ed i., alla metodologia del comma 5 dell'art. 36-bis medesimo Dpr, sia lett. a che b; in funzione delle rispettive fattispecie di irregolarità oggetto di sanatoria;
- 4) Di dare atto che, rimane fatta salva, in alternativa alla presentazione di perizia asseverata sottoscritta da tecnico abilitato, la possibilità per il titolare della S.C.I.A. in sanatoria, o per gli uffici comunali competenti, di richiedere la valutazione del suddetto aumento di valore all'Agenzia delle Entrate, in tal caso oltre al pagamento dell'oblazione che verrà determinata secondo i criteri di cui ai sopracitati punti, verranno applicati i costi di rimborso per le spese del procedimento richieste dall'Agenzia medesima per la valutazione, qualora dovuti;
- 5) Di stabilire, con riferimento agli interventi soggetti al comma 4 dell'art. 36-bis, qualora a seguito di formale richiesta sia accertata la compatibilità paesaggistica, che

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, senza applicazione di ribassi, criterio da applicarsi altresì alla generalità delle sanzioni previste nei casi di cui agli art. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni culturali);

- 6) Di dare atto che, in considerazione del carattere innovativo della modifica introdotta dalla legge 24 luglio 2024 n° 105 "salva casa", le condizioni applicative individuate con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento;
- 7) Di dare altresì atto che, per quanto non sopra disciplinato, si rimanda alle vigenti leggi specifiche di settore;

Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di dare immediata esecuzione al provvedimento;
All'unanimità dei voti, palesemente espressi;

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e di stabilire che le sopra citate disposizioni, si applicano ai procedimenti avviati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione, nonché a quelli precedenti, ma per i quali non sia già stata determinata la relativa oblazione.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE

Demaria p.i. Franco

IL SEGRETARIO GENERALE

Flesia Caporgno dott. Paolo **

** Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa