



Comune di Vigonovo

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.133

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE A TITOLO DI OBLAZIONE, PREVISTE DALL'ART. 36 BIS COMMA 5 LETT. B), D.P.R. 380/01 IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

L'anno duemilaventicinque addì cinque del mese di novembre alle ore dodici e minuti trenta nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Martello Luca - Sindaco	Si
2. Sattin Luisa - Vice Sindaco	Si
3. Danieletto Andrea - Assessore	Si
4. Dorio Sabrina - Assessore	Si
5. Cacco Eros - Assessore	Si
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Signor Piras Guido il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Martello Luca assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

PROPOSTA DI DELIBERA

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;
- esso inoltre 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;
- Il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) prevede, in caso di rilascio del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria di interventi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio, l'applicazione di sanzioni pecuniarie a titolo di oblazione;
- la legge di conversione L.105/2024 del DL.69/2024 (comunemente detto "Salva Casa"), ha introdotto al comma 5 dell'art.36-bis le disposizioni afferenti al pagamento e alla misura dell'oblazione come di seguito riportato:
 - 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;
- la medesima legge di conversione L.105/2024 del DL.69/2024 ha introdotto inoltre l'art. 34-ter "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" in cui sono ricompresi gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziali 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;
- ai sensi del comma 3 dell'art. 34-ter, 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 su richiamato;

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 della oblazione/sanzione;

CONSIDERATA la variabilità di applicazione della sanzione a titolo di oblazione prevista all'art. 36-bis comma 5 lettera b), al fine di garantire equità sostanziale, evitare disparità di trattamento e ridurre ogni margine di discrezionalità, occorre fissare criteri e modalità applicative per la quantificazione delle suddette sanzioni;

RILEVATA la necessità di fissare, attraverso un specifico atto di indirizzo, i nuovi criteri e modalità applicativi per la quantificazione delle sanzioni al fine della 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:

- la legge affida all'Agenzia delle Entrate la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile;
- ai fini della semplificazione e dello snellimento del procedimento amministrativo, si rende necessario individuare una parametrizzazione dell'importo delle sanzioni pecuniarie, stabilite dall'art. 36 bis comma 5 lett. b), in riferimento al doppio di aumento del valore venale dell'immobile;
- la determinazione delle sanzioni in relazione al doppio dell'aumento del valore venale, sono quelle riportate nella tabella allegata e denominata sub "A";
- le modalità di calcolo della sanzione è la seguente:
Vi = Valore iniziale
Vf = Valore finale
Va = Aumento di valore venale
Va = Vf – Vi ; (calcolato dall'Agenzia delle Entrate)

il calcolo della percentuale rispetto al doppio di aumento del valore dell'immobile sarà dato:

$$2 \times Va / Vi \times 100 = \%$$

(A titolo di esempio: intervento realizzato, in conformità asimmetrica su immobile con valore venale pari a 100.000 €, L'Agenzia delle Entrate determina un aumento di valore venale di 20.000 €

$$2 \times 20.000 / 100.000 \times 100 = 40\%$$

la sanzione è determinata in € 4.128,00, in applicazione delle tabelle di riportate nell'allegato sub "A");

DATO ATTO che, la stima dell'aumento del valore venale dell'immobile, da determinarsi dall'Agenzia delle Entrate, viene effettuata per mezzo di Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia stessa ed il Comune, e che lo stesso comporta, per l'attività da svolgersi, un rimborso dei costi a carico della parte richiedente, sostenuti anticipatamente dall'amministrazione comunale in sede di sottoscrizione dell'accordo di collaborazione anzidetto;

CONSIDERATO che, come disposto dall'art.1 comma 2 D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 con modificazioni "le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5 (secondo e quarto periodo, all'articolo) 34-ter e all'articolo 36-bis, (commi 5 e 5-bis), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari a un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, (per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44- bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis , comma 5,) e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, (anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa) di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale (ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico)";

VISTI:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.;
- il Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. – e relative Norme Tecniche di questo Comune;
- il Piano degli Interventi e successive varianti– P.I. – e relative Norme Tecniche Operative di questo Comune;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 11/2004 "*Norme per il governo de territorio ed in materia di paesaggio*" e s.m.i.;

VISTI gli atti di indirizzo adottati dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 14/2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*";

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento sull'ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi;

SI PROPONE

1. di dare atto di quanto riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di stabilire che la parametrizzazione, per la determinazione delle sanzioni pecuniarie a titolo di oblazione previste all'art. 36-bis comma 5 lettera b), del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R.380/2001), sono quelle specificate nella tabella di cui all'Allegato sub. "A" in relazione al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, a seguito degli interventi già realizzati, calcolato dall'Agenzia delle Entrate;
3. di definire che, per gli interventi in parziale difformità dal titolo così come definiti dall'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001, quando ricorrano i presupposti per l'applicazione della sanzione di cui al comma 5 all'art. 36-bis lettera b), l'importo della sanzione da applicare è la medesima prevista dalla parametrizzazione di cui alla tabella allegata sub "A";
4. di disporre che la stima dell'aumento del valore venale dell'immobile, ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lett. b), sarà effettuata dall'Agenzia delle Entrate, per mezzo di Accordo di Collaborazione con il Comune di Vigonovo, con addebito dei costi a carico della parte richiedente, anticipati per la sottoscrizione dell'Accordo succitato dell'Amministrazione Comunale;
5. di demandare al Responsabile dell'Area Edilizia Privata – Urbanistica gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente deliberazione, in particolare la sottoscrizione dell'Accordo di Collaborazione con l'Agenzia delle Entrate a seguito di approvazione della relativa proposta, da parte della Giunta Comunale, per ogni singola richiesta;
6. di riconoscere in caso di più tipologie di abuso presenti nello stesso immobile la cumulabilità delle stesse, prevedendo l'irrogazione della sanzione prevista dalla normativa in relazione alla tipologia di abuso stesso;
7. di dare atto che come disposto dall'art.1 comma 2 D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 con modificazioni, le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 36-bis e 34-ter del D.P.R. 380/01 saranno utilizzate per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale;

8. di pubblicare il presente provvedimento sul sito web del Comune di Vigonovo (www.comune.vigonovo.ve.it/) nella sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio, ai sensi del D. Lgs. 14.03.2013 n. 33;

data l'urgenza di dare seguito all'applicazione di quanto previsto dall'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, per quanto riguarda la determinazione delle sanzioni per interventi realizzati in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata Inizio Attività, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la suestesa proposta di deliberazione ad oggetto:

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE A TITOLO DI OBLAZIONE, PREVISTE DALL'ART. 36 BIS COMMA 5 LETT. B), D.P.R. 380/01 IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

PRESO ATTO dell'allegato parere favorevole, espresso dal funzionario incaricato ex art. 49, 1° comma, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma I, lett. b) del D.L. 10 Ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazioni nella Legge 7.12.2012, n. 213:

Parere	Esito	Data	Il Responsabile
PARERE TECNICO	Favorevole	05/11/2025	F.to: CARRARO THOMAS
PARERE CONTABILE	Favorevole	05/11/2025	F.to: ROSTELLATO ALESSANDRO

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di approvare la suestesa proposta di delibera relativa all'argomento in oggetto.

Quindi, stante l'urgenza di provvedere come motivata nella proposta, con successiva e separata votazione favorevole unanime, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Firmato digitalmente
Martello Luca

Il Segretario Comunale
Firmato digitalmente
Piras Guido
