



# Comune di Vigonovo

CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.143

### OGGETTO:

**APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI COLLABORAZIONE TRA L'AGENZIA DELLE ENTRATE ED IL COMUNE DI VIGONOVO PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE UBICATO IN VIA omissis, FG omissis MAPP. omissis SUB. omissis**

L'anno duemilaventicinque addì diciannove 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;

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;

VISTA la delibera di G.C. n. 133 del 05/11/2025 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 segnalazione certificata di inizio attività”* con la quale:

- viene stabilita la parametrizzazione delle sanzioni di cui all'art. 36-bis comma 5 lett. b) del DPR 380/01 secondo quanto specificato nel relativo allegato sub “A”;
- viene stabilito 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;

VISTA la Segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 14/04/2025 prot. REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO Omissis ID PRATICA: Omissis tramite portale impresainungiorno per le seguenti opere *“SUAP Omissis-Sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis per opere realizzate in assenza di titolo edilizio, applicazione art. 34 bis e richiesta di modifica impianto scarico acque reflue”*;

CONSIDERATO che:

- con prot. REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO Omissis è stata richiesta documentazione integrativa con ns nota del 07/05/2025 prot. Omissis avente ad oggetto *“Richiesta conformazione e interruzione termini”*, con la quale si specificava che l'efficacia della SCIA anzidetta è subordinata al pagamento a titolo di oblazione da determinarsi successivamente alla valutazione dell'aumento del valore venale stabilito dall'Agenzia delle Entrate;
- in data 06/06/2025 prot. REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO Omissis è pervenuta dalla ditta documentazione integrativa richiesta con nota di cui al punto precedente;
- in data 25/09/2025:
  - con prot. Omissis è stata richiesta la determinazione dell'aumento venale dell'immobile all'Agenzia delle Entrate;
  - con prot. Omissis è stata resa edotta la ditta della collaborazione tra Comune e Agenzia delle Entrate ai fini della determinazione dell'aumento venale dell'immobile con comunicazione del rimborso delle spese di collaborazione per l'Agenzia delle Entrate;

VISTA la proposta di accordo di collaborazione in allegato alla presente trasmessa dall'Agenzia delle Entrate per la stima dell'aumento del valore venale, ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lett. b) D.P.R. 380/01, di un'unità immobiliare ubicata in Vigonovo via Omissis fg. Omissis part. Omissis sub. Omissis, pervenuta in data 15/10/2025 prot. Omissis, con la quale, in particolare, all'art. 3 – *“Rimborso dei costi”*- viene così specificato:

*“Per le attività di cui all'articolo 2, il Comune corrisponderà all'Agenzia, a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle stesse, l'importo di euro 1.895,00 (milleottocentonovantacinque/00), determinato sulla base del costo standard per giorno-uomo di cui in premessa fissato in euro 379,00 (trecentosettantanove/00). Il rimborso dei costi non potrà essere comunque superiore al 50% della sanzione”*;

DATO ATTO che successivamente alla determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile, a seguito degli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., sarà compito dell'Area Edilizia Privata- Urbanistica comunicare alla ditta istante l'importo della sanzione ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 in riferimento alla parametrizzazione stabilita dalla Delibera di G.C. n. 133 del 05/11/2025, e che di tale sanzione contestualmente sarà informata anche l'Agenzia delle Entrate, alla quale sarà strettamente collegato l'importo del rimborso dei costi come precisato al punto precedente;

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 che quanto riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. 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;
3. di approvare la proposta di accordo di collaborazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate per la stima dell'aumento del valore venale, ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lett. b) DPR 380/01, di un'unità immobiliare ubicata in Vigonovo via Omissis fgOmissis part. Omissis sub. Omissis, pervenuta agli atti in data 15/10/2025 prot. Omissis allegata al presente provvedimento, e con la quale in particolare, all'art. 3- *“Rimborso dei costi”*- viene così specificato che *“Per le attività di cui all'articolo 2, il Comune corrisponderà all'Agenzia, a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle stesse, l'importo di euro 1.895,00 (milleottocentonovantacinque/00), determinato sulla base del costo standard per giorno-uomo di cui in premessa fissato in euro*

379,00 (trecentosettantanove/00). Il rimborso dei costi non potrà essere comunque superiore al 50% della sanzione”;

4. di prendere atto, che a seguito della determinazione dell'aumento del valore venale effettuato dall'Agenzia delle Entrate, sarà cura del Responsabile dell'Area Edilizia Privata – Urbanistica comunicare l'importo della sanzione di cui all'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. 380/01, secondo la parametrizzazione stabilita dalla Delibera di G.C. n. 133 del 05/11/2025, ed al quale è strettamente collegato il rimborso dei costi all'Agenzia;
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;
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/](http://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 determinare la sanzione di cui all'art. 36- bis comma5 del D.P.R. 380/01, al fine di dare seguito all'iter procedimentale della S.C.I.A. in premessa citata di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la suestesa proposta di deliberazione ad oggetto:

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI COLLABORAZIONE TRA L'AGENZIA DELLE ENTRATE ED IL COMUNE DI VIGONOVO PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE UBICATO IN VIA omissis, FG omissis MAPP. omissis SUB. omissis

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	19/11/2025	F.to: CARRARO THOMAS
PARERE CONTABILE	Favorevole	19/11/2025	F.to: ROSELLATO 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

---