



COMUNE DI FROSSASCO

Città Metropolitana di Torino

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA

N. 68 In data 03/03/2025	OGGETTO: INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI/OBLAZIONI DA CORRISPONDERSI AI SENSI DELL'ART. 36 BIS 37 C.1 E ART.34 TER C.1 DEL D.P.R. 06.06.2001 N.380 E S.M.I. TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA
-----------------------------	--

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

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, nonché 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.

Richiamato il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.), brevemente T.U.E, il quale detta i principi fondamentali e generali della disciplina dell'attività edilizia e le disposizioni attinenti al controllo preventivo dell'attività edilizia stessa, la vigilanza e le sanzioni contro gli abusi.

Considerato che il T.U.E., così come modificato dalla L.105/24, prevede l'applicazione di oblazioni e sanzioni pecuniarie in caso di realizzazione di interventi edilizi minori, eseguiti senza titolo, la cui determinazione si basa sull'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della realizzazione degli interventi stessi a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Tali interventi minori si riferiscono alle seguenti fattispecie:

- *interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività - art.36 bis c.1 e art.37 c.1 del T.U.E;*
- *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 – art.34 ter c.1 del T.U.E.*

Preso atto che la determinazione dell'oblazione/sanzione, seguendo il principio dell'aumento del valore venale degli immobili, è prevista nelle seguenti fattispecie:

- l'art.36bis c.5 lettera b) del T.U.E, prevede che l'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria *“è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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.”*
- l'art.37 c.1 del T.U.E, stabilisce che *“La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.”*
- l'art. 34 ter c.3 del T.U.E stabilisce che: *“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.*

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 facendo riferimento alle prassi applicative già in uso.

Considerato che il Comune di Frossasco è dotato di *“Regolamento comunale di disciplina del contributo di costruzione”*, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 in data 05/08/1977. Tale Regolamento è stato altresì oggetto di modifiche avvenute con successive deliberazioni del Consiglio Comunale ed, in particolare:

Delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 30/12/1978 con la quale sono stati determinati i criteri per l'applicazione delle aliquote del costo di costruzione nel rilascio delle Concessioni edilizie ora (Permessi di Costruire);

Considerato che per prassi consolidata la determinazione delle sanzioni previste per la sanatoria di cui all'articolo 37 c.4 del TUE, comma abrogato dal D.L. 69/2024 *“Salva Casa”* convertito in L.105/2024, con l'introduzione nel TUE del nuovo articolo 36 bis, è sempre avvenuta proporzionale alla stima dell'aumento di valore Venale del Bene determinato del Responsabile dell'Area Tecnica.

Preso atto che si rende necessario regolamentare in modo urgente l'applicazione delle sanzioni previste dal nuovo articolo 36 bis del TUE apportate dal D.L. 69/2024 *“Salva Casa”* convertito in L.105/2024

Richiamata la disposizione generale contenuta nell'art.1 del suddetto Regolamento ove viene disposto che *“I riferimenti a disposizioni normative di rango superiore contenuti nel regolamento devono considerarsi di natura dinamica e, pertanto, qualora sopravvengano variazioni a leggi o norme citate, questi dovranno considerarsi automaticamente aggiornati ai nuovi disposti normativi”*.

Rilevata la necessità di fissare, attraverso un atto di carattere gestionale, i nuovi criteri e modalità applicativi per la quantificazione delle sanzioni al fine di snellire i tempi di 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.

Preso atto che il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Frossasco, ha redatto un elenco di interventi che producono modesti incrementi di valore venale dell'immobile, con la determinazione della sanzione/oblazione, senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 1).

Considerato che:

- per quanto riguarda la determinazione dell'aumento di valore dell'immobile, che la legge affida all'Agenzia delle Entrate, si è ritenuto opportuno, ai fini di semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo, individuare alcune tipologie di abuso più semplici e più ricorrenti, relativamente alle quali è possibile pervenire alla valutazione dell'incremento di valore con l'applicazione di criteri sintetici;
- le suddette tipologie di abusi definibili con modalità sintetica sono specificate nell'allegato 1) al presente provvedimento e potranno essere aggiornate, in futuro, anche in relazione agli esiti delle ulteriori valutazioni prodotte dall'Agenzia, con provvedimento dirigenziale;
- l'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata dagli uffici dell'Edilizia Privata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi.

Ritenuto opportuno, inoltre, per quanto riguarda la determinazione della sanzione in caso di procedura ordinaria che comporti valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate, stabilire che:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore a € 5.000,00 si applica la sanzione minima pari a:
 - € 516,00,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
 - € 1.032,00 in caso di interventi conformi 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 abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore € 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari a:
 - € 5.164,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;

- €10.328,00 in caso di interventi conformi 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 abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra €5.000,00 ed €50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
 - per interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda: $Importo\ sanzione = (Incremento\ di\ Valore\ determinato - 5.000) \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516$;
 - per interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione: $Importo\ sanzione = (Incremento\ di\ Valore\ determinato - 5.000) \times (10.328,00 - 1.032,00) / (50.000 - 5.001) + 1.032,00$.

Dato atto che gli oneri richiesti dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione dell'aumento del valore venale, dovranno essere posti a carico dei soggetti nei confronti dei quali viene attivata la procedura di irrogazione della sanzione, in base al principio generale di invarianza finanziaria per la P.A. derivante dall'attuazione di nuove norme dello stato.

Considerato che le precisazioni in oggetto non costituiscono deroghe alle norme vigenti, ma strumentali all'attuazione delle stesse.

Considerato che il presente atto, volto a rendere trasparente ed oggettiva l'azione amministrativa, ha natura meramente gestionale ed è estraneo alle competenze elencate dagli articoli 42 e 48 del decreto legislativo n.267 del 2000.

Visto il Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.).

Vista la Legge regionale n. 56/1977 e s.m.i.;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art.107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. 18.08.2000 n°267.

Visto il provvedimento del Sindaco n. 23 del 31/12/2024 di conferimento della responsabilità dell'area tecnica;

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione della nota di aggiornamento al DUP 2025/2027;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23/12/2024, immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio 2025/2027;

DETERMINA

per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

- 1) di stabilire il seguente criterio per la determinazione delle sanzioni pecuniarie e ablativo da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 34 ter c.3, 36 bis

c.5 lett.b) e 37 c.1 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) in caso di procedura ordinaria che comporti valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore a €5.000,00 si applica la sanzione minima pari a:
 - €516,00,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
 - €1.032,00 in caso di interventi conformi 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 abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore € 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari a:
 - €5.164,00 in caso di interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda;
 - €10.328,00 in caso di interventi conformi 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 abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra €5.000,00 ed €50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:
 - per interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda: $Importo\ sanzione = (Incremento\ di\ Valore\ determinato - 5.000) \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516$;
 - per interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione: $Importo\ sanzione = (Incremento\ di\ Valore\ determinato - 5.000) \times (10.328,00 - 1.032,00) / (50.000 - 5.001) + 1.032,00$.

- 2) Di dare atto che gli oneri richiesti dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione dell'aumento del valore venale, dovranno essere posti a carico dei soggetti nei confronti dei quali viene attivata la procedura di irrogazione della sanzione, in base al principio generale di invarianza finanziaria per la P.A. derivante dall'attuazione di nuove norme dello stato.
- 3) Di introdurre l'applicazione di criteri sintetici per la determinazione delle oblazioni/sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi comportanti modesto aumento del valore venale, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, rientranti nell'articolo 34 ter c.3, 36 bis c.5 lett. b) e 37 c.1 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001). Le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica sono specificate nell'Allegato 1) al presente provvedimento e potranno essere aggiornate, anche in relazione agli esiti delle future valutazioni prodotte dall'Agenzia delle Entrate, con provvedimento dirigenziale. L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria, che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia delle Entrate.

- 4) Di riconoscere in caso di più tipologie di abuso presenti nello stesso immobile la cumulabilità delle stesse, prevedendo l'irrogazione della sanzione minima prevista per ogni singola unità immobiliare.
- 5) Di stabilire l'applicazione del presente provvedimento alle istanze presentate successivamente alla data di esecutività della presente nonché a quelle presentate precedentemente ma per le quali non sia già stata determinata la sanzione da parte del responsabile del procedimento.
- 6) Di dare atto che il presente provvedimento sarà reso noto mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.
- 7) Di dare atto che dall'adozione della presente non scaturisce alcun ulteriore onere di spesa a carico del bilancio di questo Ente.
- 8) Di esprimere in relazione alla presente determinazione parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000;
- 9) Di dare atto che la presente determinazione diverrà esecutiva con l'emissione del parere di regolarità contabile e l'apposizione del visto di copertura finanziaria da parte del responsabile del servizio finanziario.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FIRMATO DIGITALMENTE
Arch. Giuseppe BUFFO

DETERMINAZIONE SANZIONE PER TIPOLOGIE DI OPERE COMPORTANTI MODESTO AUMENTO DI VALORE VENALE

		A)	B)	C)
	Tipologia abuso	Opere in doppia conformità art. 36 bis c. 5 lett. b) minimo di € 516,00	Opere in conformità semplificata art. 36 bis c. 5 lett. b) minimo di € 1.032,00	Art. 37 comma 1
1	Modifiche interne di unità immobiliari a destinazione RESIDENZIALE e NON, senza realizzazione di nuovo servizio igienico e NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne). Interventi che interessano parti strutturali dell'edificio. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare	€.516,00	€ 1.032,00	€ 1.032,00
2	Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione RESIDENZIALE e NON, anche con realizzazione del primo servizio igienico interno, ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne) - Interventi che interessano parti strutturali dell'edificio. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare	€.750,00	€.1500,00	€.1.750,00
3	Modifiche interne, anche con fusione o frazionamento di unità immobiliari a destinazione RESIDENZIALE e NON, anche con realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico interno, ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne). Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare	€.1000,00	€.2000,00	€.2.500,00
4	Modifiche interne per realizzazione di collegamento diretto con pertinenze esclusive. Interventi che interessano parti strutturali dell'edificio. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare	€.1000,00	€.2000,00	€.2.500,00
5	Modifiche esterne non comportanti incrementi di superfici utili, incluse modifiche a balconi esistenti; realizzazione/modifica pensiline o sporti fissi aggettanti non più di 1,5 m rispetto al filo di fabbricazione. Sono esclusi gli immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004. Sarà irrogata una sanzione per ogni singola unità immobiliare	€.1.000,00	€.2.000,00	€.2.000,00
6	Demolizioni di manufatti legittimi o porzioni di essi.	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00
7	Modifica di recinzioni in aree edificate	€ 516,00	€ 1.032,00	€ 1.032,00
8	Traslazione fabbricato al netto delle tolleranze costruttive non in contrasto con le distanze da confine, fabbricati, strade, ecc..., qualora non si configuri come variazione essenziale	€.1000,00	€.2000,00	-----
9	Rifacimento copertura con sostituzione dell'orditura primaria e secondaria senza modifica di sagoma planivolumetrica	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00
10	Realizzazione/modifica muro di sostegno (sostiene il terreno esistente a seguito di scavo) o muro di contenimento (quando c'è riporto di terra)	€.516,00	€.1032,00	€.1032,00
11	Modifiche interne che hanno portato a un miglioramento complessivo della fruibilità di vani accessori ottenuta mediante l'aumento dell'altezza media dei locali superiore a 20 cm e/o il miglioramento sostanziale del rapporto aero illuminate, qualora non si configuri l'aumento di Superficie Lorda di Pavimento mediante la creazione di locali che abbiano caratteristiche di altezza media e rapporto aero illuminante dei locali destinabili ad uso abitativo secondo la normativa igienico sanitaria vigente al momento dell'istanza (es. camera, cucina soggiorno ecc.)	€.1000,00	€.2000,00	€.2500,00

12	Realizzazione di locali accessori con superficie inferiore a 50 mq completamente interrati o di locali seminterrati che non emergono dal suolo oltre 1,20 m misurati dal piano di spiccato all'intradosso del solaio, che non comportino aumenti volumetrici o di superfici utili, inclusa la scala di accesso.	€.1000,00	€.2000,00	€.2500,00
Nota	<i>In caso di più tipologie di abuso presenti nella stessa unità immobiliare le sanzioni si cumulano</i>			