COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M.Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 146 del 04/06/2025

OGGETTO: MODALITÀ DI CALCOLO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE PER GLI IMPORTI COMPRESI TRA IL MINIMO E IL MASSIMO PER LE PRATICHE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI ATTIVITÀ EDILIZIA (SCIA) IN SANATORIA

L'anno 2025 il giorno 04 del mese di Giugno alle ore 09:00, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti assessori:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
1	**GOZZOLI MATTEO**	SINDACO	X	
2	**FANTOZZI LORENA**	VICE SINDACO	X	
3	**AGOSTINI JACOPO**	ASSESSORE	X	
4	**GASPERINI MAURO**	ASSESSORE	X	
5	**MORARA GAIA**	ASSESSORE	X	
6	**PEDULLI EMANUELA**	ASSESSORE	X	

Assiste alla seduta il Segretario Dott.ssa Natascia Salsi il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente, Matteo Gozzoli, Sindaco , invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la disposizione di cui alla lettera "b", comma 5°, art. 36 bis del DPR n. 380/2001, come modificato con D.L. n. 69 del 29.05.2024, convertito con modifiche in L. 105/2024, in ordine alla determinazione dell'importo dovuto, a titolo di oblazione, per le pratiche di Segnalazione Certificata di Attività Edilizia (SCIA) in sanatoria;

CONSIDERATO CHE l'oblazione, determinata a cura degli uffici comunali, debba fare riferimento alla valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile, effettuata da parte dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate;

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate

CONSIDERATO CHE l'Agenzia della Entrate ha predisposto uno schema di Accordo, tra Agenzia e Comune, da attuarsi di volta in volta, al fine di regolare l'attività di collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa;

VISTA la delibera di G.C. n. 96 del 16.04.2025 con cui si è approvato lo schema di "Accordo di collaborazione per attività immobiliare tecnico-estimativa" proposto dall'Agenzia delle Entrate;

VISTE le linee guida del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30.01.2025, con particolare riferimento al punto D3.5.6.1 in cui, in tema di calcolo della sanzione di cui alla lettera "b", comma 5, art. 36 bis del DPR 380/2001, si specifica che il calcolo avviene: "sulla base delle valutazioni relative all'incremento del valore venale del bene dell'Agenzia delle entrate, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'art. 37, comma 4, del Testo Unico. …omissis…Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità."

VISTO il parere Regionale, trasmesso con nota prot. 852041 del 06.08.2024, a firma del Responsabile Giovanni Santangelo, in cui, ai fini della determinazione della oblazione, si specifica che la stessa è "parametrata" al doppio dell'aumento del valore venale (commento all'art. 36 bis, lett. "c", di seguito riportato): "Per i casi di cui al precedente punto a)2. (assenza o difformità dalla SCIA (sia quest'ultima totale, parziale o con variazione essenziale), in una misura:

- parametrata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, come valutato dall'Agenzia delle entrate e determinata dal responsabile del procedimento per un importo:

- non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro, ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa,

- non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, nei casi di doppia conformità."

CONSIDERATO che l'attività da svolgere, a seguito della presentazione da parte del privato di SCIA in sanatoria, è riassunta come segue:

1) il Comune trasmette all'Agenzia delle Entrate la richiesta di stima dell'aumento del valore venale dell'immobile;

2) L'Agenzia delle Entrate comunica al Comune il preventivo del rimborso dei costi da sostenere per la valutazione, i termini per l'esecuzione della stessa e trasmette la bozza dell'accordo preliminare;

3) il Comune comunicazione al titolare dell'istanza il preventivo dell'Agenzia delle Entrate chiedendo il saldo anticipato, con modalità di pagamento mediante PagoPA (causale: rimborso Agenzia delle Entrate pratica SCIA n. ___ del _____), del rimborso dei costi da sostenere al fine di procedere alla stipula dell'accordo di collaborazione con Agenzia delle Entrate;

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate

4) Il privato trasmette al Comune la ricevuta del versamento dell'importo preventivato da Agenzia delle Entrate;

5) il Comune accetta il preventivo di Agenzia delle Entrate e trasmette l'accordo già completo dei dati necessari (in pdf) , firmato digitalmente dal Dirigente;

6) l'Agenzia delle Entrate restituisce al Comune l'Accordo di collaborazione controfirmato;

7) l'Agenzia delle Entrate trasmette al Comune la relazione di stima per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile;

8) il Comune determina l'oblazione e provvede alla notifica della stessa al privato e all'Agenzia delle Entrate;

9) l'Agenzia delle Entrate emette la nota di addebito il cui importo non può, in ogni caso, superare il 50% della sanzione determinata dal Comune;

10) il Comune effettua il pagamento all'Agenzia delle Entrate tramite giroconto, entro l'ultimo giorno del secondo mese successivo alla ricezione della nota di addebito; in caso di ritardato pagamento sono dovuti gli interessi legali di cui all'art. 1284, comma 1, del Codice Civile.

11) eventuale restituzione di quanto versato dal privato in eccedenza rispetto a quanto determinato dall'Agenzia delle Entrate a seguito dell'emissione della nota di addebito di cui al precedente punto 9.

CONSIDERATO CHE la lett. "b", comma 5, art. 36 bis, del DPR n. 380/2001 (come modificato dal D.L. n. 69/2024, convertito in L. 105/2024) prevede un importo di oblazione, nel caso di SCIA in sanatoria, "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'art. 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";

RILEVATA la necessità di stabilire dei criteri fissi ed oggettivi per poter procedere, da parte del responsabile del procedimento, alla determinazione di un importo di oblazione che, pur tenendo conto dell'aumento del valore venale determinato dall'Agenzia delle Entrate, debba rispettare un valore di oblazione compreso tra un minimo e un massimo (fissati per legge), stabilendo inoltre modalità di calcolo proporzionali per i valori intermedi (compresi tra minimo e massimo);

TENUTO CONTO CHE, in relazione ai criteri adottati dall'Agenzia delle Entrate nei primi casi sottoposti a valutazione dell'aumento del valore venale, si ritiene opportuno stabilire le seguenti modalità ai fini della determinazione dell'oblazione:

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate

a) definito "V" l'aumento del valore venale e "2V" il doppio di tale aumento;

b) per aumenti di "2V" fino a € 10.000,00, si applica l'oblazione minima prevista per legge;

b) per aumenti di "2V" superiori a € 70.000,00, si applica l'oblazione massima prevista per legge;

c) per aumenti di "2V" compresi nella fascia intermedia, l'oblazione si calcola mediante la seguente metodologia:

Calcolo oblazione <u>con</u> doppia conformità (da 516,00 a 5.164,00) per valori intermedi

2V = aumento valore venale raddoppiato

A = 5.164,00 – 516,00 = **4.648,00** (differenza tra oblazione massima e minima)

B = 70.000,00 – 10.000,00 = **60.000,00** (differenza tra aumento "2V" massimo e minimo)

Proporzione per il calcolo **oblazione (X)**

A : B = X : (2V – 10.000,00)

4.648,00 : 60.000,00 = X : (2**V** - 10.000,00)

X = (2V – 10.000,00) x 4.648,00 / 60.000,00

Oblazione = X + 516,00

Calcolo oblazione <u>senza</u> doppia conformità (da 1.032,00 a 10.328,00) per valori intermedi

2V = aumento valore venale raddoppiato

A* = 10.328,00 – 1.032,00 = **9.296,00** (differenza tra oblazione massima e minima)

B* = 70.000,00 – 10.000,00 = **60.000,00** (differenza tra aumento "2V" massimo e minimo)

Proporzione per il calcolo **oblazione (X*)**

A* : B = X : (2V – 10.000,00)

9.296,00 : 60.000,00 = X* : (2**V** - 10.000,00)

X* = (2V – 10.000,00) x 9.296,00 / 60.000,00

Oblazione = X* + 1.032,00

Nel caso la normativa lo preveda, dovrà essere corrisposto anche il pagamento del contributo di costruzione per l'intervento oggetto di sanatoria

Tutto ciò premesso,

DATO atto che la presente deliberazione non comporta effetti diretti ed indiretti né sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'Ente per cui non è necessario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 così come modificato dal D.L. del 10/10/2012, il parere di regolarità contabile;

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate

VISTO il parere espresso dal dirigente del competente settore in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 così come modificato dal D.L. del 10/10/2012;

CON votazione unanime favorevole degli Assessori presenti e votanti

DELIBERA

1) DI ESPRIMERE indirizzo favorevole alle modalità di calcolo citate in premessa ai fini della determinazione dell'oblazione per gli importi compresi tra il minimo e il massimo previsti per Legge;

2) DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore 4 per l'approvazione del Regolamento e la pubblicazione sul sito dell'Ente – Sezione Edilizia Privata;

INOLTRE, in relazione all'urgenza dettata dall'esigenza di avviare i procedimenti di valutazione delle prime richieste in sanatoria già pervenute, con voto unanime, palese,

DELIBERA

DI dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

Sindaco	Segretario
Matteo Gozzoli	Natascia Salsi

(atto sottoscritto digitalmente)

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate