



# Comune di Subbiano

## (Provincia di Arezzo)

### Deliberazione COPIA del Consiglio Comunale

N. 58 del Reg.	OGGETTO:
Data 30-12-2025	Regolamento contenente i criteri e le modalità per la determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui al Titolo IV, Capo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **trenta** del mese di **dicembre** alle ore **17:30** presso la Sala Consiliare del Palazzo Comunale, via Garibaldi n.1, a seguito di convocazione disposta nei modi di legge in sessione Ordinaria, in Prima convocazione, in seduta Pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale.

Il Presidente del Consiglio comunale, Giorgio Muzi, attesta la presenza dei componenti degli organi mediante appello nominale, che risultano essere i seguenti:

Consiglieri	Presente Assente	Consiglieri	Presente Assente
Mattesini Ilaria	P	Moneti Laura	P
Calussi Alberto	P	Battista Silvia	P
Domini Paolo	P	Maggini Ilario	A
Dei Isabella	A	Esposito Nicola	P
Muzi Giorgio	P	Ricci Mirella	P
Rizzo Giuseppe	P	Bianchi Luca	P
Lusini Beatrice	P		

Assegnati n. 13

Presenti n. 11

In Carica n. 13

Assenti n. 2

Assume la presidenza Muzi Giorgio in qualità di Presidente, assistito dal Vice Segretario Comunale Dott. Rossi Michela.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### RICHIAMATI

- Il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;
- Il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”, ed in particolare l’art. 4;
- Il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- La Legge n. 105 del 24 Luglio 2024 di conversione del Decreto legge n. 69 del 29 maggio 2024;
- La Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, “Norme per il governo del territorio”;
- Il Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R.

### PREMESSO che

In data 27/07/2024 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge n. 105 del 24 Luglio 2024 di conversione del Decreto legge n. 69 del 29 maggio 2024 (Decreto Salva Casa) che ha apportato importanti modifiche al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Fra le varie novità introdotte, Il comma 5, lettera b, dell’art. 36bis del Testo Unico prevede che la scia in sanatoria sia 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 **1.032,00 euro** e non superiore a **10.328,00 euro**, e in misura non inferiore a **516,00 euro** e non superiore a **5.164,00 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;

Mentre, l’articolo 34ter del Testo Unico prevede al comma 3 l’applicazione dell’articolo 36bis, comma 5, lettera b) ai fini del pagamento della sanzione nel caso di interventi realizzati in parziale difformità dal titolo come varianti in corso d’opera;

Parimenti la Legge regionale del 10 novembre 2014, n. 65, come modificata con la Legge regionale 20 agosto 2025, n. 51 “Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento” dispone le seguenti modalità di determinazione della sanzione:

- Art. 209 bis, comma 9, lett. a) “La SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’aumento del **valore venale** dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a **1.238,00 euro** e non superiore a **10.328,00 euro** ove l’intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all’articolo 135, e in misura non inferiore a **1.032,00 euro** e non superiore a **5.164,00 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 SCIA in sanatoria. Per la determinazione del **valore venale** dell’immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali;
- Art. 206 bis, comma 3 “Il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono regolarizzare l’intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’aumento del **valore venale** dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento,

non inferiore a **1.238,00 euro** e non superiore a **10.328,00 euro**. Per la determinazione del **valore venale** dell’immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali.”

**PRESO ATTO** delle linee di indirizzo e dei criteri interpretativi sull’attuazione del “Decreto Salva Casa” pubblicate il 29/01/2025 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che già suggerivano modalità operative in riferimento all’articolo 37 comma 4 del Testo Unico che prevedeva per il calcolo della sanzione la determinazione dell’aumento del valore venale dell’immobile in conseguenza dell’abuso fatto, attribuendo al Comune la possibilità di far riferimento alle prassi applicative già in uso in ciascun comune.

**RITENUTO** necessario regolamentare ed esplicitare i criteri per l’applicazione della sanzione in relazione all’aumento del valore venale dell’immobile, definendo un metodo uniforme e trasparente che consenta al responsabile del procedimento ed ai tecnici professionisti, di procedere alla quantificazione dell’oblazione nei casi previsti dalla normativa statale e regionale sopra richiamata.

**VISTO** il “Regolamento recante i criteri e le modalità per la determinazione dell’incremento del valore venale dell’immobile ai fini dell’applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV, Capo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, proposto dal Servizio Edilizia, corredata da apposito strumento di calcolo in formato elettronico (foglio di calcolo), allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, da mettere a disposizione dei tecnici e del Responsabile del procedimento per la determinazione autonoma e oggettiva dell’importo sanzionatorio;

**PRESTO ATTO**, pertanto, che il Regolamento fornisce gli indirizzi operativi per la valutazione tecnico-estimativa, individua i parametri e le fonti informative da utilizzare, stabilisce le modalità di redazione della relazione di stima e disciplina le fasi procedurali connesse all’istruttoria, assicurando coerenza applicativa, parità di trattamento e adeguatezza motivazionale degli atti adottati dall’amministrazione.

**RITENUTO** per le ragioni sopra esposte di voler procedere all’approvazione del “Regolamento recante i criteri e le modalità per la determinazione dell’incremento del valore venale dell’immobile ai fini dell’applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV, Capo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, corredata da apposito strumento di calcolo in formato elettronico;

**VISTI** i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione:

- Del responsabile dell’Area 5, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso ai sensi degli artt. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, attestante la regolarità tecnica;
- Del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile espresso ai sensi degli artt. 49 e 147bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**ILLUSTRA** la proposta il Consigliere Alberto Calussi, in qualità di Assessore ai Lavori Pubblici;

**UDITI** gli interventi dei componenti del Consiglio Comunale, riportati nello stralcio del verbale della seduta come da trascrizione della registrazione audio, allegato alla presente delibera, per formarne parte integrante e sostanziale;

Con votazione favorevole unanime, espressa in forma palese per alzata di mano,

## **DELIBERA**

Di approvare il “Regolamento recante i criteri e le modalità per la determinazione dell’incremento del valore venale dell’immobile ai fini dell’applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV, Capo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, corredata da apposito strumento di calcolo in formato elettronico, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

La seduta si scioglie alle ore 22.00.

