COMUNE DI PISA

Tipo Atto : PROVVEDIMENTO DIRIGENTE	
N. Atto 401	**del 05/03/2025**

Proponente : DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di Deposito

OGGETTO	**DPR 380/2001 E SS.MM.II. DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE DI CUI ALL'ART. 36 BIS C. 5 LETT. B) E DELLE SANZIONI DI CUI AGLI ART. 33, 34, 37 E 38.**

Uffici Partecipati	
ASSESSORE DRINGOLI	

LA DIRIGENTE

VISTO il DPR 380/2001 e ss.mm.ii;

PRESO ATTO di quanto disposto al comma 5 lettera b) dell'art. 36 bis del suddetto DPR, ovvero che l'individuazione dell'oblazione dovuta è subordinata al calcolo da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate dell'aumento del valore venale dell'immobile;

CONSIDERATO che i competenti uffici del Comune di Pisa ed in particolare della Direzione scrivente si sono immediatamente attivati secondo quanto disposto dal sopracitato comma 5, trasmettendo all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pisa una serie di singole richieste di calcolo dell'anzidetto valore venale;

PRESO ATTO che a fronte delle suddette singole richieste non è pervenuta alcuna stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, bensì una serie di risposte sostanzialmente negative e simili nel contenuto, tra le quali, a solo scopo esemplificativo, si segnala la seguente (pervenuta con nota prot. n. 128315 del 29.10.2024), relativa ad una richiesta di calcolo del valore venale che la Direzione scrivente aveva inoltrato a seguito della presentazione sul Portale SUE di questa Direzione, di n. 1 istanza di permesso di costruire in sanatoria pratica. n. 3436/ 29.8.2024:
"In riferimento alla vostra nota protocollo n. 125757 del 22 ottobre 2024, si comunica che l'attività richiesta rientra nell'ambito delle attività svolte dall'Ufficio ***previa sottoscrizione di specifici accordi di collaborazione****; per tali attività è previsto un rimborso costi. A titolo puramente informativo si precisa che il rimborso previsto per un impegno di un giorno uomo è pari a € 379.*
Premesso quanto sopra, si rappresenta che l'ufficio è già impegnato in attività di valutazione immobiliare sulla base di precedenti richieste di sottoscrizione di Accordi; pertanto, sulla scorta dei precedenti impegni e tenuto conto delle risorse disponibili, ***non è possibile al momento soddisfare le vostre richieste****. È ragionevole considerare la possibilità di assunzione di nuovi impegni a partire dai* ***prossimi mesi****. ……omissis……..";*

CONSIDERATO che a seguito di quanto risposto dall'Agenzia delle Entrate e della necessità di giungere in tempi congrui alla conclusione dei procedimenti amministrativi legati alle richieste di permesso di costruire in sanatoria o alla presentazione di SCIA in sanatoria, secondo le disposizioni previste dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., la Direzione scrivente ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate Nazionale, Regionale e Provinciale la nota in data 06.11.2024 prot. 130726 con la quale si è inteso sensibilizzare la stessa Agenzia circa la **necessità e l'urgenza** di stabilire modalità e termini di determinazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001;

PRESO ATTO che la suddetta nota è **rimasta tuttora priva di ogni riscontro**, determinando il prolungarsi dei termini di sospensione di procedimenti amministrativi e quindi i conseguenti disagi per l'utenza, soprattutto nei casi in cui il procedimento di sanatoria viene obbligatoriamente attivato per la stipula di atti di compravendita di immobili interessati da violazioni urbanistico-edilizie da sanare;

VISTE le Linee Guida del MIT (Ministero delle infrastrutture e dei trasporti), pubblicate in data 29.01.2025;

VALUTATO in particolare quanto specificato al Paragrafo D3.5.6.1 delle suddette Linee Guida, ovvero uno dei Paragrafi in cui si interpretano le nuove disposizioni in materia di regolarizzazione delle difformità edilizie, e più esattamente quanto di seguito riportato:

"……Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:

a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate;

b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate.

A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo edittale.

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.

Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, si precisa che, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), ***senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate***."

CONSIDERATO che il vigente DPR 380/2001, ed in particolare gli art. 33 comma 2, 34 comma 2, 36 bis, comma 5 bis ed infine 37 comma 1, **prevede già** alcune fattispecie per le quali non è l'Agenzia delle Entrate l'organo preposto al calcolo dell'aumento del valore venale o del profitto conseguito a seguito delle violazioni da sanare, bensì sono gli uffici comunali preposti al ricevimento di SCIA in sanatoria o di istanze di Permessi di costruire in sanatoria;

RITENUTO di dover precisare che le determinazioni degli uffici comunali sono condotte adducendo come riferimento i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate;

RITENUTO pertanto di poter estendere ai suddetti uffici comunali facenti parte della Direzione scrivente il compito di predisporre la stima dell'eventuale aumento di valore venale anche per le fattispecie per le quali il DPR 380/2001 individua, quale soggetto competente ai fini della stima, l'Agenzia delle Entrate;

VISTO l'art 107 del D.lgs. 267/2000 "TU degli Enti Locali" che dispone le competenze di Dirigenti;

VISTO il Decreto n. 6 del 17.01.2025 con la quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di Dirigente della Direzione 09 "Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito";

ATTESTATO di non trovarsi, con riferimento all'assetto di interessi determinato con il presente atto, in condizioni di incompatibilità o conflitto di interessi, neanche potenziale, sulla base della vigente normativa in materia di prevenzione della corruzione e di garanzia della trasparenza;

DETERMINA

1. **di approvare** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. **di stabilire** che:
   nelle more della eventuale emanazione di ulteriori specifiche indicazioni ministeriali, ovvero della eventuale *sottoscrizione di specifici accordi di collaborazione* con la competente Agenzia delle Entrate, di cui in premessa, di assegnare agli uffici comunali facenti parte della Direzione scrivente preposti al ricevimento di SCIA in sanatoria o di istanze di Permessi di costruire in sanatoria, il compito di predisporre la stima dell'eventuale aumento di valore venale anche per le fattispecie per le quali il DPR 380/2001 individua, quale soggetto competente ai fini della stima, l'Agenzia delle Entrate; **il tutto secondo le indicazioni** (ALL. A) allegate alla presente Determina della quale costituiscono parte integrante e sostanziale;
   la decadenza delle presenti disposizioni in caso di emanazione di indicazioni ministeriali o di disposizioni normative (nazionali o regionali) che si ponessero in diretto contrasto con il contenuto della presente determina;

3. **di partecipare** il presente provvedimento all'Assessore Massimo Dringoli;

4. **di dare comunicazione** del presente provvedimento al redattore web Geom. Michele Suraci.

Documento firmato digitalmente da

DAISY RICCI / ArubaPEC S.p.A.