



**CITTA' DI ROVATO**  
(PROVINCIA DI BRESCIA)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 127**

**OGGETTO:** *Criteria per la determinazione dell'oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b), per interventi in assenza o difformità dalla SCIA, nei casi di cui all'art. 37.*

*L'anno duemilaventisei addì quattro del mese di maggio alle ore 10:15 e a seguire nella Sala delle adunanze.*

*Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.*

*All'appello risultano:*

		<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
1.	<i>Belotti Tiziano Alessandro</i>	<i>Sindaco</i>	X
2.	<i>Agnelli Simone Giovanni</i>	<i>Vice Sindaco</i>	X
3.	<i>Belleri Elena</i>	<i>Assessore</i>	X
4.	<i>Bergo Valentina</i>	<i>Assessore</i>	X
5.	<i>Bosio Pier Italo</i>	<i>Assessore</i>	X
6.	<i>Piva Alberto Luigi</i>	<i>Assessore</i>	X
<b>TOTALE</b>		<b>6</b>	<b>0</b>

*Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Vice Segretario Comunale: dr. Giacomo Piva.*

*Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Tiziano Alessandro Belotti, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.*

## La Giunta Comunale

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 - testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, modificato dal D.L. 29.05.2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 24.07.2024, n.105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

Considerato che, con le suddette disposizioni, si riscontra che:

- è stato introdotto l'art. 36-bis "accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali", che definisce nuove procedure amministrative per la regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37;
- è stato abrogato il comma 4 dell'art. 37 "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività" del D.P.R. 380/01, il quale stabiliva che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, qualora l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;

Considerato inoltre che, ove ne ricorrano i presupposti, l'art. 37, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001 rimanda all'art. 36-bis per l'applicazione dell'accertamento di conformità e relativa determinazione della sanzione;

Dato atto che il comma 5 dell'art. 36-bis "accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali", prevede che il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- 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 veniale 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 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 516,00 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;

Tenuto conto che in data 30.01.2025 il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha pubblicato le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto legge 29.05.2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.07.2024, n. 105 (dl salva casa)", secondo le quali la sanzione di cui all'art.36-bis, comma 5, lett. b) deve essere calcolata sulla base delle valutazioni effettuate dall'agenzia delle entrate relative all'incremento del valore venale del bene, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'art. 37, comma 4, dal testo unico, secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile, fermo restando la facoltà di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le stesse in base ai predetti parametri sull'incremento di 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 s.c.i.a. ai sensi dell'art. 37, qualora il comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile, si applicherà l'oblazione nelle soglie minime editali di cui all'art. 36 bis, comma 5, lett. b) (€ 1.032.00 e € 516.00), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'agenzia delle entrate;

Al fine di non aggravare il procedimento amministrativo relativo alla sanatoria edilizia e di garantire il rispetto dei tempi procedurali, ritenuto necessario stabilire, in linea di massima, quali siano le opere eseguite in assenza o in difformità dalla SCIA che, per loro caratteristiche, possano essere considerate minimali e che per la loro natura non comportino un aumento di valore venale dell'immobile e che di seguito si riportano quale elenco indicativo e non esaustivo:

- diversa disposizione delle aperture esterne, e delle partizioni interne, eccedenti le "tolleranze costruttive" art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- limitate modifiche dimensionali delle aperture esterne eccedenti le "tolleranze costruttive" art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che non comportino potenziale variazione della destinazione d'uso dei locali o miglior utilizzo e fruizione degli stessi;

- minore dimensionamento e/o minore altezza del fabbricato (escluso nelle zone A per cui le modifiche di sagoma non sono assistibili e sanabili);
- minore altezza dei locali interni;
- "declassamento" di locali (da camera a sgombero o da wc a ripostiglio ecc..);
- riduzione di vani abitabili (nei casi di destinazioni residenziali);
- eliminazione / modifica / mancata realizzazione di elementi esterni (es. eliminazione balcone o abbaino, diverso posizionamento / modifiche alla recinzione ecc..);

Ritenuto inoltre opportuno stabilire che, al fine di semplificare il procedimento amministrativo e garantirne la chiusura in tempi rapidi, l'ufficio non provvederà alla trasmissione dell'istanza all'Agenzia delle Entrate per la valutazione dell'aumento del valore venale, qualora venga direttamente corrisposto dal richiedente l'importo massimo dell'oblazione (€ 10.128,00 o € 5.164,00);

Appurato che, le SCIA redatte ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera b) per interventi che abbiano comportato un aumento del valore venale, che dovessero pervenire con il versamento dell'importo minimo (€ 1.032,00 e € 516,00), saranno trasmesse all'Agenzia delle Entrate, con conseguente sospensione dei termini istruttori fino al ricevimento della determinazione dell'aumento di valore venale da parte dell'Agenzia delle Entrate per permettere poi la determinazione da parte dell'Ufficio Tecnico della sanzione da applicare;

Viste le precedenti valutazioni effettuate dall'Agenzia delle Entrate di Brescia circa la determinazione dell'aumento del valore dell'immobile;

Ravvisata la necessità di fornire delle linee guida per l'applicazione delle sanzioni da applicare alle istanze edilizie che verranno avanzate in applicazione dell'art. 36-bis del DPR 380/2001;

Considerato che l'Ufficio Tecnico ha predisposto una tabella con l'indicazione dell'importo delle sanzioni amministrative da applicare in relazione all'importo del valore venale dell'immobile del fabbricato secondo la seguente suddivisione:

- art. 36-bis comma 5 lettera b):

- 1) 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 la sanzione è applicata nel seguente modo:

importo di aumento del valore dell'immobile definito dall'Agenzia delle Entrate (espresso in €)	importo della sanzione (espresso in €)
fino a 5.000,00 €	1.032,00 €
oltre a 5.000,00 €	1.032,00 € + 10% del valore superiore a 5.000,00 €

- 2) nei casi in cui l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda la sanzione è applicata nel seguente modo:

importo di aumento del valore dell'immobile definito dall'Agenzia delle Entrate (espresso in €)	importo della sanzione (espresso in €)
fino a 5.000,00 €	516,00 €
oltre a 5.000,00 €	516,00 € + 10% del valore superiore a € 5.000,00

Ritenuto opportuno adottare le suddette tabelle per la determinazione della sanzione da applicare alle istanze in sanatoria in presenza dell'aumento del valore venale ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) del DPR 380/2001;

Acquisiti i pareri favorevoli sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile rispettivamente da parte del Dirigente dell'Area Tecnica arch. Giovanni De Simone e del Dirigente dell'Area Finanziaria dr. Giuseppe Gallone, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, allegati alla presente deliberazione;

Dato atto che con il rilascio dei pareri di cui sopra, ai sensi dell'articolo 6 e seguenti del vigente Regolamento comunale sui controlli interni e dell'articolo 147-bis del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, è stato assicurato sulla presente proposta di deliberazione il controllo di regolarità amministrativa e contabile;

Con voti unanimi, favorevoli e palesi,

*d e l i b e r a*

- 1) di richiamare le premesse quali parti integranti e sostanziale del presente atto;*
- 2) di dichiarare la delibera di Giunta Comunale n. 84 dell'11/04/2022 superata dal presente atto;*
- 3) di approvare i criteri per la determinazione dell'oblazione nei casi di interventi in assenza o difformità dalla SCIA ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) riportati in premessa;*
- 4) di demandare al responsabile del procedimento l'applicazione del seguente atto e degli adempimenti conseguenti;*
- 5) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, previa unanime, separata e favorevole votazione palese, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.lgs. 18/08/2000, n. 267;*
- 6) di comunicare la presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo, ai Signori Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267.*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 127 DEL 04/05/2026**

---

**OGGETTO:** *Criteri per la determinazione dell'oblazione ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b), per interventi in assenza o difformità dalla SCIA, nei casi di cui all'art. 37.*

*Letto, confermato e sottoscritto,*

**IL PRESIDENTE**  
*Tiziano Alessandro Belotti*  
*(firmato digitalmente)*

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**  
*dr. Giacomo Piva*  
*(firmato digitalmente)*

---

*Copia della presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio on-line ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.*

*La suetesa deliberazione diverrà esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.*