



COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO

Provincia di Arezzo

AREA GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

Ambiente - Urbanistica - Edilizia - Suap e commercio

Registro delle Determinazioni

N. 949 del 30/10/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL DISCIPLINARE contenente i criteri e le modalità per la determinazione dell'incremento del Valore Venale dell'immobile ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 199, 200, 201, 206, 206bis e 209bis della L.R. 65/2014 (33, 34, 36 bis c. 5, 37 e 38 del DPR380/2001).

LA P. O.

Premesso che:

- in data 27.07.2024 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge n. 105 del 24 Luglio 2024 di conversione del D.L. n° 69 del 29/5/2024 (Salva Casa) modificando alcune disposizioni del D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia, intendendo fornire risposte urgenti alle esigenze rappresentate dagli attori coinvolti nel processo edilizio, in relazione alle tematiche afferenti alla semplificazione del quadro normativo di riferimento;

- fra le varie novità introdotte, il comma 5 lettera b dell'art. 36 bis del Testo Unico dell'Edilizia 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;

- anche l'articolo 34-ter del D.P.R. 380/2001 prevede al comma 3 l'applicazione dell'articolo 36-bis 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;

Dato atto che:

Copia conforme per la pubblicazione di documento informatico - CAD - D.lgs 82/2005

- in data 29.01.2025 sono state pubblicate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. c.d. Salva Casa;

- le linee guida per loro natura hanno la finalità di inquadrare il contesto applicativo del provvedimento in esame e facilitarne l'attuazione da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo, indicazioni di massima e, per quanto possibile, suggerimenti operativi su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie senza assumere valore vincolante e che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti;

- al punto D 3.5.6.1 delle Linee Guida viene fatto riferimento all'articolo 37 comma 4 del TUE che già prevedeva per il calcolo della sanzione la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile in conseguenza dell'abuso fatto pertanto attribuiscono al Comune la possibilità di far riferimento alle prassi applicative già in uso in ciascun comune;

Preso atto che il Consiglio Regionale ha approvato la Legge n.51 del 20 agosto 2025 di Semplificazioni in materia edilizia e adeguamento alla normativa statale di riferimento modificando la L.R. 65/2014;

Ritenuto pertanto di procedere in autonomia alla determinazione dell'incremento del valore venale nei casi contemplati dal TUE senza ricorrere all'invio delle pratiche all'Agenzia delle Entrate;

Ritenuto a tal fine di individuare i criteri di determinazione del valore venale dell'immobile secondo quanto riportato nel Disciplinare allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;

Visti:

- DPR 380/2001 e ss.mm.ii;

- LR.65/2014 e ss.mm.ii;

- l'art. 54 dello Statuto Comunale;

- il Regolamento che individua gli atti di competenza dei Dirigenti approvato con la Deliberazione C.C. n. 3 del 24/02/1993;

- gli artt. 107 e 151, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000;

- gli artt.192 del D.Lgs n. 267/2000;

- la deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 10/01/2025, con la quale si è approvato il Bilancio di previsione 2025-2027;

- Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 10/01/2025, con la quale si approvava il NADUP 2025-2027;

- Delibera di Giunta n.15 del 21/01/2025, con la quale si approvava il PEG 2025;

- la Determinazione Dirigenziale n.1072 del 31/12/2024 di incarico della sottoscritta di E.Q. del Servizio Ambiente, Urbanistica, Edilizia, Suap, Commercio Manutenzione aree pubbliche e Protezione Civile;

Considerato che ai sensi dell'art. 147/bis del D.Lgs. 267/2000 – TUEL, il responsabile, con la sottoscrizione del presente atto rilascia il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

DETERMINA

- 1. DI FARE PROPRIE** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2. DI APPROVARE** il disciplinare allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, con il quale sono stati stabiliti i criteri e le modalità per la determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile ai fini dell'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 33, 34 ter, 36 bis co 5, 37 e 38 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. secondo le modifiche apportate alla L.R.n.65/2014 a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 69/2024 c.d. "Decreto Salva Casa" convertito in legge 105/2024;
- 3. DI DARE ATTO** che la presente determinazione non comporta impegno di spesa;
- 4. DI FORMULARE** apposita news nella sezione Edilizia del sito comunale per informare i cittadini e i professionisti;
- 5. DI TRASMETTERE** il presente atto al Servizio Edilizia Privata.

San Giovanni Valdarno, lì 30/10/2025

La P. O.
f.to Ing. Deborah Romei