



Città di Seregno

Provincia di Monza e della Brianza

COMUNE DI SEREGNO

0068476/18 20/12/2018



PARTENZA - 03 - 11

Disposizione n.02/2018

Oggetto: DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE CONSEQUENTE AD INTERVENTI EDILIZI NON CONFORMI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA (art. 37, comma 4, del DPR 6 giugno 2001, n. 380).-

Visto che:

- il Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/01) ha introdotto un nuovo regime sanzionatorio per gli abusi edilizi, con particolare riferimento alle sanzioni pecuniarie amministrative per sanatorie di abusi "formali" (art. 37, c. 4);
- l'art. 37 del DPR 380/01 - "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*" - disciplina, ai commi 1 e 4, le fattispecie di abusi edilizi da sottoporre a sanzione pecuniaria amministrativa;
- in particolare, il comma 4 dell'art 37 DPR 380/01 stabilisce che: "*ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a Euro 5.164,00 e non inferiore a Euro 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio*";

Considerato che:

- a differenza di altri casi di abuso edilizio per i quali è prevista una sanzione pecuniaria, il Testo Unico per l'Edilizia specifica l'ammontare della sanzione (art. 37, c. 5) o la metodologia di calcolo della stessa (art. 33, c. 2 - art. 34, c. 2 - art. 36, c. 2), l'art. 37 demanda al Responsabile del Procedimento la determinazione dell'ammontare della somma da versare quale sanzione (tra un minimo di Euro 516,00 ed un massimo di Euro 5.164,00), in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio;
- con Delibera di Giunta del 14/11/2006, n. 208, il Comune di Seregno prescrive di applicare alle richieste di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, una sanzione non inferiore a Euro 516,00 e non superiore a Euro 5.164,00, calcolata applicando i parametri proporzionali indicati in delibera sulla base della valutazione di incremento di valore fornito dall'Agenzia delle Entrate -Territorio;

Preso atto che:

- l'incremento di valore determinato dall'Agenzia delle Entrate -Territorio spesso risulta nullo ed appare inutile ed oneroso il passaggio presso l'Ufficio di Milano soprattutto in termini di tempo e di costi che comunque il Comune di Seregno dovrà corrispondere all'Agenzia;

Visto che:

- con nota prot. 14181 del 12/03/2018, è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Milano di voler indicare le Linee Guida da loro utilizzate per una rapida ed autonoma individuazione dei casi in cui vi è un presumibile incremento di valore nullo;
- l'Agenzia delle Entrate-Territorio con nota prot. 62584 del 20/11/2018 ha classificato, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le differenti fattispecie di opere ed interventi ininfluenti a determinare un concreto plus di valore;

ai fini deflattivi, per contenere le spese a carico del Comune di Seregno, nonché per contenere i tempi di risposta ai cittadini, questa disposizione dirigenziale intende regolare, in linea di massima, quali sono le opere ininfluenti a determinare un concreto plus di valore dell'immobile e quindi svincolate le corrispondenti istanze edilizie dalla espressa determinazione dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

La seguente tabella, esemplificando le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, descrive le opere che possono avere i requisiti tali per cui è possibile prevedere un incremento di valore nullo al fine di limitare l'invio delle istanze alla stessa Agenzia.

num	descrizione opere	note
1	Costituzione, spostamento, demolizione di tramezzi	qualora incidano in maniera non significativa sulla originaria distribuzione degli ambienti interni e che non comportino aumenti di superficie e/o volume
2	Opere che, ancorché licenziate, non siano state eseguite ovvero che hanno comportato una diminuzione di superficie/volume	purché non abbiano generato una unità difforme per destinazione o sostanziale configurazione rispetto a quella originaria
3	Spostamento di aperture, finestre, porta-finestre e porte di accesso agli ambienti interni ovvero di ingresso all'unità immobiliare	
4	Installazione di controsoffittature all'interno di ambienti, ovvero demolizione delle stesse	qualora non incidano sull'incremento della volumetria utile degli ambienti
5	Posa in opera/demolizione di manufatti afferenti l'unità immobiliare quali: condotte, tubazioni, canne, cornicioni, antenne, ecc....	
6	Opere che interessano gli elementi esterni a modifica del prospetto originario	quando siano da intendersi irrilevanti ai fini del miglioramento estetico dell'edificio

In suddetti casi la sanzione da applicare corrisponderà al minimo previsto dall'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001 di Euro 516,00.

Pertanto, in via residuale, si dovranno inviare all'Agenzia delle Entrate - Territorio solo le istanze di sanatoria per le quali si possa ritenere fondato un concreto incremento di valore dell'immobile.

Infine, si invita i tecnici istruttori ad aggiungere i riferimenti alla presente disposizione dirigenziale, qualora ne ricorrano i presupposti, all'interno della relazione finale e del permesso di costruire in sanatoria.

Seregno, 17.12.2018

Il Dirigente Area Servizi per il Territorio, lo sviluppo economico e la cultura
dott. arch. Lorenzo Sparago

Responsabile del procedimento: Gennaro Rizzo