



Comune di Ravenna

Area: AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio proponente: SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Dirigente: Valeria Galanti

Cod. punto terminale: S_SUE

Ravenna, 10/07/2025

Fascicolo: N.4953/2018

Classifica: 6.3

N.° proposta: 1763

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE 1591/2025

OGGETTO: DEFINIZIONE NUOVI CRITERI APPLICATIVI PER L'APPLICAZIONE DELLE NUOVE SANZIONI E RANGE SANZIONATORI INTRODOTTI DAL D.L. 69/2024 COME CONV. IN LEGGE 105/2024, IN MODIFICA AL DPR 380/01.

IL DIRIGENTE

Premesso preliminarmente che:

- con deliberazione di Giunta Comunale P.V. n. 672 del 30/12/2024, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione triennale 2025/2027;

- il Dirigente è autorizzato ad adottare tutti i necessari atti finanziari, tecnici e amministrativi connessi agli obiettivi e alle dotazioni assegnate al Servizio Sportello Unico per l'Edilizia;

Dato atto che:

- in data 28 luglio 2024 è entrata in vigore la legge di conversione n. 105/2024 del D.L. 69/2024 (c.d. decreto salva casa). La nuova normativa, in modifica a molteplici disposizioni del TUE DPR 380/01, ha comportato effetti modificativi anche su svariate norme delle attuali leggi regionali (in particolare L.R. 15/2013 e L.R. 23/2004), avendo introdotto principi e innovazioni aventi "forza sovraordinata" rispetto alla legislazione regionale e che quindi hanno trovato immediata efficacia ed applicazione;

- in primo luogo è stata modificata, di riflesso, a seguito dell'introduzione dell'art. 36 bis del DPR 380/01, la disciplina della sanatoria c.d. "giurisprudenziale" come prevista nell'art. 17 co. 2 della L.R. 23/04, circoscritta in primis ai soli interventi di

1. parziali difformita' o varianti essenziali da permesso di costruire
2. assenza di SCIA, difformita' parziali o varianti essenziali a SCIA

- parimenti in parte ha subito alcune modifiche anche l'art. 17bis (SCIA atipica per varianti ante legge 10/1977), per effetto dell'introduzione dell'art. 34 ter dello stesso DPR 380/01;

Evidenziato in particolare che:

- gli aspetti più innovativi coinvolgono le modalità di calcolo dell'oblazione che ai sensi del nuovo comma 5 dell'art. 36-bis prevedono:

- per i casi di cui al predetto punto 1. il doppio del contributo di costruzione maggiorato del 20% qualora non ci sia la doppia conformità, mentre non sono stati previsti importi minimi ad esempio nel caso in cui le varianti non abbiano riflessi in termini di onerosità (cfr. comma 5 lett. a);

- per i casi di cui al punto 2. è invece prevista una somma determinata dal SUE, in base all'aumento di valore venale ad opera della Commissione Provinciale, (ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 37/02 co. 2) da raddoppiare, somma che sarà parametrata in un range che va

a) da € 516, 00 a € 5.164,00, qualora sia attestata la sussistenza della doppia conformità

b) da € 1.032,00 euro a € 10.328,00 in caso di sussistenza della sola conformità alla normativa attuale.

- è stato abrogato il comma 4 dell'art. 37 (accertamento di conformità per opere soggette a regime di SCIA che prevedeva un range sanzionatorio da € 516,00 a € 5.164,00) di fatto sostituito con il nuovo art. 36 bis;
- la nuova disciplina ha modificato altresì gli importi della sanzione nell'art. 34 co. 2 del DPR 380 cit. che dal doppio del costo di produzione per il residenziale o del valore venale per gli usi diversi, è divenuto il triplo.
- parimenti è stato modificato il meccanismo di calcolo della sanzione prevista dal comma 1 dell'art. 37 stesso DPR 380/01, anch'essa portata al triplo e con un minimo innalzato da € 516,00 a € 1.032,00.
- tali innovazioni hanno comportato un automatico incremento anche della sanzione di cui alle equipollenti disposizioni degli art. 15 co. 2 e art. 16 co. 1 della L.R. 23/04.

Considerato dunque che, anche a seguito delle modifiche normative sopra indicate e l'introduzione dei nuovi range sanzionatori come sopra precisati alle lett. a) e b) è emersa la necessità di procedere come segue:

a) in primis rivedere ed aggiornare i criteri già definiti nel provvedimento dirigenziale n. 21 del 30/12/2003 (avente ad oggetto "Definizione criteri applicativi e procedure per il rilascio del provvedimento di sanatoria, ai sensi dell'art. 37 co. 4 DPR 380/01, per opere riconducibili a DIA") e già applicati dagli Uffici preposti dapprima in applicazione del predetto art. 37 co. 4 e successivamente per l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 17 co. 3 lett. c della L.R. 23/2004 che contemplava il medesimo range sanzionatorio da € 516,00 a € 5.164,00;

b) aggiornare nel contempo anche la precedente determina dirigenziale n. 17/2017 P.G. 145150 del 01/09/2017 e smi che stabiliva l'applicazione della sanzione minima ai sensi dell'art. 34 co. 2 oltre che dell'art. 33 co. 2 del DPR 380/01 nella misura minima di 516,00 (quale minimo previsto nell'impianto sanzionatorio del predetto DPR 380/01), e ciò in considerazione della circostanza che il nuovo minimo oggi rinvenibile è stato innalzato a € 1.032,00 (cfr. art. 37 co. 1);

Valutato pertanto che

- sempre nell'ottica di favorire il computo della somma di cui sopra, il cui range peraltro è ancora di più ampia portata, riducendo ogni margine di discrezionalità, si ritiene di confermare un meccanismo simile a quello già previsto dal precedente provvedimento n. 21/2003 che per comodità si riporta

- Euro 516 – sanzione minima quando la valutazione della Commissione Provinciale relativa all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo prevede un importo compreso tra Euro 0 – 4.000;
- Euro 5.164 – sanzione massima quando la determinazione della Commissione Provinciale preveda un importo superiore a Euro 40.000;
- Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia, si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$A : B = C : X$ dove:

A = Euro 40.000

B = Euro 5.164

C = incremento di valore determinato dalla Commissione Provinciale

X = importo della somma da richiedere all'interessato

- In sintesi il predetto metodo, seguendo anche criteri di natura equitativa, agganciava il valore minimo di legge fino ad una soglia di valore minimo ipotizzabile per opere pressochè prive o quasi di incremento di valore venale mentre agganciava il valore massimo sempre ad un ipotetica stima di incremento rilevante rapportato ad un intervento apprezzabile, dedotto anche dall'analisi delle casistiche. Per i valori intermedi poi si applicava la proporzione matematica, come sopra indicata.

- Partendo dunque dal predetto meccanismo, che viene confermato nella sua impostazione, sulla base dei valori medi di mercato per alcuni interventi più significativi suscettibili di applicabilità della norma di cui all'art. 36 bis comma 5, ovvero una ristrutturazione c.d. leggera, che era stata illo tempore prevista in € 40.000,00, con la presente si intende riconfigurare il valore a € 65.000, e ciò in considerazione anche dei coefficienti di rivalutazione ISTAT.

Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia, si applica il metodo proporzionale già in uso.

Dato atto che la sottoscrizione del presente atto ha altresì valore di attestazione circa la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000 così come modificato dalla Legge 213 del 07/12/2012;

Vista la Determinazione dirigenziale 18/E6 del 06/12/2017 (PG 203640/2017) avente per oggetto "Approvazione modulistica 'Determinazione' e 'Provvedimenti' in ordine ai documenti con firma digitale";

COMUNE DI RAVENNA Comune di Ravenna - Protocollo Generale	I
"Copia analogica di originale informatico firmato digitalmente ai sensi artt. 20 e 22 D.Lgs 82/2005"	
Protocollo N.0153435/2025 del 16/07/2025	
'Class.' 6.3	
Firmatario: valeria galanti	
Documento Principale	

Dato atto che alla presente determinazione è stata data, ai sensi della suddetta Determinazione, preventiva informazione all'Assessore e al Capo Area di competenza;

Visti gli artt. 107 e 183 del D.Lgs. 267/2000 del 18.08.2000, lo Statuto del Comune di Ravenna, il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, il Regolamento di Contabilità;

Tanto premesso, con la presente,

DETERMINA

1) di rivedere il precedente metodo di computo di cui al provvedimento dirigenziale n. 21 del 30/12/2003 aggiornandolo come in narrativa precisato, e pertanto:

- Euro 516,00 o 1.032,00 – sanzione minima quando la valutazione della Commissione Provinciale (già raddoppiata ex art. 36 bis) relativa all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo prevede un importo compreso tra € 0 – 4.000,00;
- Euro 5.164,00 o 10.328,00 – sanzione massima quando la determinazione della Commissione Provinciale preveda un importo pari o superiore a € 65.000;
- Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia, si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$A : B = C : X$ dove:

A = € 65.000

B = € 5.164 o 10.328

C = incremento di valore determinato dalla Commissione Provinciale (già raddoppiato ex art. 36 bis)

X = importo della somma da richiedere all'interessato

* Caso esemplificativo, con valutazione della Commissione Prov.le pari a € 15.000 (con l'art. 36 bis co. 5 da raddoppiare): parametrata sul range da € 1.032,00 a € 10.328,00

$65.000 : 10.328 = 30.000 : X$

$X = (10.328 \times 30.000) : 65.000 = € 4.766,77$

* Caso esemplificativo sempre con valutazione pari ad Euro 30.000: parametrata su range da 516 a 5.164

$65.000 : 5.164 = 30.000 : X$

$X = (5.164 \times 30.000) : 65.000 = € 2.383,40$

2) di precisare che il metodo suddetto potrà trovare applicazione, opportunamente adattato, anche a seguito di nuova legge regionale in corso di approvazione, di recepimento del DL salva-casa, che reintrodusse il computo delle oblazioni nelle sanatorie sostanzialmente in coerenza con quanto già previsto dall'art. 17 co. 3 lett c della L.R. 23/04 prevedendo un range sanzionatorio compreso tra un minimo e un massimo;

3) di stabilire che nelle more di nuova legge regionale, nei casi di sanatoria art 36 bis (cfr. comma 5 lett. a), qualora le varianti a PdC non abbiano riflessi in termini di onerosità saranno applicati i minimi di cui al precedente punto 2 (€ 516,00 o 1032,00), ritenendo quanto sopra comunque coerente e fondato in un'ottica di giusta proporzionalità, tenuto conto che non può sussistere un'oblazione pari a zero e che i minimi oggi rinvenibili nell'impianto generale dell'art. 36 bis sono comunque quelli succitati ancorchè previsti per le ipotesi di cui al comma 5 lett. b) (assenza o difformità da SCIA);

4) di integrare la precedente determina dirigenziale n. 17 del 01/09/2017 e smi, che viene qui richiamata in toto nelle sue premesse e corpo motivazionale, stabilendo il minimo sanzionatorio nei casi di fiscalizzazioni ai sensi degli artt. 34 co. 2 e 33 co. 2 del DPR 380/01, in € 1032,00 (anziché € 516,00) quale nuovo importo minimo rinvenibile nell'impianto sanzionatorio del DPR 380/01 stesso, a seguito delle modifiche introdotte dal DL 69/2024 conv. in L. 105/2024;

5) di precisare infine che quanto disposto con il presente atto trova applicazione per i procedimenti pendenti per quanto concerne la determinazione delle oblazioni e delle sanzioni ancora da definire e quantificare;

6) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la sottoscritta Dirigente del SUE;

7) di comunicare infine, per opportuna conoscenza, il presente atto a:

- Servizio Sportello Unico Attività Produttive
- Comando Polizia Locale, U.O. Speciale - Ufficio Edilizia

***LA DIRIGENTE DEL SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER
L'EDILIZIA***

Valeria Galanti

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii)

COMUNE DI RAVENNA Comune di Ravenna - Protocollo Generale	I
"Copia analogica di originale informatico firmato digitalmente ai sensi artt. 20 e 22 D.Lgs 82/2005"	
Protocollo N.0153435/2025 del 16/07/2025 'Class.' 6.3 Firmatario: valeria galanti Documento Principale	