



COMUNE DI GENOVA

Direzione Edilizia Privata

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ATTO N. DD 5392

ADOTTATO IL 30/09/2025

ESECUTIVO DAL 30/09/2025

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLE MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DECRETO LEGGE N. 69/204, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 105/2024.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 09/01/2009, sono state stabiliti i criteri per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia ed ambientale previste dalla Legge regionale n. 16/2008;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 186 del 21/06/2012, tali criteri sono stati adeguati in conseguenza delle modifiche alla Legge regionale n. 16/2008, introdotte dalla Legge regionale n. 9/2012;
- con Legge regionale n.15/2017, sono state abrogate le disposizioni della richiamata Legge regionale 16/2008 contenenti la disciplina sanzionatoria in materia edilizia e che, di conseguenza, detta disciplina risulta regolata dalle corrispondenti ed analoghe disposizioni contenute nel Testo Unico dell'Edilizia, approvato con D.P.R. n. 380/2001, disposizioni di diretta ed immediata applicazione e che non hanno comportato la necessità di adeguamento dei criteri per l'applicazione delle sanzioni previste nelle due deliberazioni della Giunta comunale sopra

menzionate;

- per quanto attiene alla determinazione della sanzione per accertamento di conformità, nelle leggi sopra citate regionali e statali era previsto, rispettivamente all'art. 43, commi 4 e 5, della Legge regionale n. 16/2008 e all'art. 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001, che le sanzioni amministrative pecuniarie dovute a titolo di oblazione per l'accertamento di conformità delle opere eseguite in assenza di Denuncia di Inizio Attività o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), od in difformità dalle stesse, fossero applicate in una misura compresa tra un minimo ed un massimo in relazione alla stima sull'incremento di valore venale dell'immobile accertato dall'Agenzia delle Entrate;

- al fine della graduazione della sanzione all'interno delle misure minime e massime stabilite dalle leggi richiamate, nelle due deliberazioni di Giunta comunale citate, era stata adottata una metodologia proporzionale in ragione della frazione del terzo della stima dell'Agenzia delle Entrate, metodologia che ha consentito di graduare l'entità della sanzione, garantendo condizioni di equità sostanziale ed evitando situazioni di disparità di trattamento;

Premesso inoltre che:

- con Decreto Legge n. 69/2024, convertito con modificazioni nella Legge n. 105/2024, sono state apportate rilevanti modifiche alla disciplina sanzionatoria in materia edilizia per quanto attiene ai procedimenti di accertamento di conformità, sia sulla misura, sia sul calcolo delle pertinenti sanzioni amministrative pecuniarie dovute a titolo di oblazione;

- all'art. 36bis comma 5, lettera b), della Legge n. 105/2024, sono state stabilite le misure della sanzione amministrativa pecuniaria dovuta a titolo di oblazione per gli accertamenti di conformità di opere eseguite in assenza o in difformità dalla SCIA, mantenendo la modalità applicativa della graduazione tra una misura minima ed una massima, ma commisurando la determinazione della sanzione non più al singolo incremento di valore venale, bensì al doppio di tale incremento, nonché prevedendo diverse misure minime e massime in relazione alla sussistenza, o meno, della conformità urbanistica ed edilizia delle opere eseguite, sia al momento della loro realizzazione, sia alla data di presentazione della SCIA;

- all'art. 34ter, commi da 1 a 3, di tale Legge, è stata inoltre prevista un'ulteriore fattispecie di regolarizzazione edilizia, con SCIA, per la sanatoria di parziali difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10/1977, per la cui disciplina sanzionatoria sono richiamate le disposizioni dell'art. 36, comma 5, con particolare riguardo alla sanzione prevista alla lettera b) di tale comma, attingendo alla casistica in cui per le opere eseguite non sussista la conformità urbanistica ed edilizia delle opere eseguite, sia al momento della loro realizzazione, sia alla data di presentazione della SCIA;

Ritenuto di confermare anche in relazione alle sopra indicate modifiche introdotte dal citato Decreto Legge n. 69/2024, convertito con modificazioni nella Legge n. 105/2024, il criterio proporzionale per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie dovute a titolo di oblazione nei procedimenti di accertamento di conformità, per come stabilito nelle richiamate deliberazioni della Giunta comunale n. 7 del 09/01/2009 e n. 110 del 21/06/2012, considerato che lo stesso garantisce la graduazione della sanzione con condizioni di equità sostanziale ed evitando situazioni di disparità di trattamento, facendo constare che, in ottemperanza alla nuova disciplina normativa, la determinazione delle sanzioni non sarà più commisurata al singolo incremento di valore venale accertato dall'Agenzia delle Entrate, bensì al doppio di tale incremento;

Dato atto che il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Federica Alcozer, in qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica Attuativa e Edilizia Privata;

Visti:

- il Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;
- il Decreto Legge n. 69 del 29.05.2024, convertito con modificazioni nella Legge n. 105 del 27.07.2024;
- la Legge regionale n. 16 del 06.06.2008;
- la Legge regionale n. 9 del 05.04.2012;
- la Legge regionale n. 15 del 28.06.2017;
- gli artt. 77 e 80 del vigente Statuto del Comune di Genova, relativi alle funzioni e alle competenze dei Dirigenti, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 12.06.2000.

DETERMINA

Per le motivazioni di cui in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

1. **di confermare** il criterio proporzionale per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie dovute a titolo di oblazione nei procedimenti di accertamento di conformità, per come stabilito nelle richiamate deliberazioni della Giunta comunale n. 7 del 09/01/2009 e n. 110 del 21/06/2012, per l'applicazione delle sanzioni amministrative previste all'art. 36bis, comma 5, lettera b) del Testo Unico dell'Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001;
2. **di dare atto** che, in forza dell'applicazione del suddetto criterio proporzionale, fatti salvi comunque i poteri discrezionali dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e fermo restando che è comunque dovuto il contributo di costruzione nei casi in cui le

opere realizzate abusivamente siano configurabili quali interventi edilizi soggetti a contributo di costruzione, la misura della sanzione prevista all'art. 36bis, comma 5, lettera b) del D.P.R. 380/2001 sia da determinarsi come segue:

a) nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla sola disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della SCIA, nonché ai soli requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere:

- * qualora il Comune ritenga che l'intervento eseguito non abbia aumentato il valore venale dell'immobile, sarà comunque applicata l'oblazione nella misura minima pari ad Euro 1.032,00, senza richiesta di valutazione all'Agenzia delle Entrate;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia inferiore a Euro 1.032,00, sarà comunque applicata l'oblazione nella misura minima pari a Euro 1.032,00;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 1.032,00 e non superiore ad Euro 3.096,00, sarà applicata l'oblazione nella misura minima pari ad Euro 1.032,00;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 3.096,00 e non superiore ad Euro 30.984,00 sarà applicata l'oblazione nella misura di un terzo del doppio dell'incremento;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 30.984,00 sarà applicata l'oblazione nella misura massima pari ad Euro 10.328,00;

b) nel caso in cui l'intervento risulti conforme sia alla disciplina urbanistica vigente al momento di realizzazione delle opere, che a quella vigente al momento della presentazione della SCIA, nonché risulti conforme sia ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere, che a quelli vigenti al momento di presentazione della SCIA:

- * qualora il Comune ritenga che l'intervento eseguito non abbia aumentato il valore venale dell'immobile, sarà comunque applicata l'oblazione nella misura minima pari ad Euro 516,00, senza richiesta di valutazione all'Agenzia delle Entrate;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia inferiore a Euro 516,00, sarà comunque applicata l'oblazione nella misura minima pari a Euro 516,00;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 516,00 e non superiore ad Euro 1.548,00, sarà applicata l'oblazione nella misura minima pari ad Euro 516,00;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 1.548,00 e non superiore ad Euro 15.492,00, sarà applicata l'oblazione nella misura di un terzo del doppio dell'incremento;

- * qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 15.492,00, sarà applicata l'oblazione nella misura massima pari ad Euro 5.164,00;

3. **di dare atto**, fatti salvi comunque i poteri discrezionali dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che la misura della sanzione amministrativa prevista all'art. 34ter, comma 3, del D.P.R. 380/2001, in cui si richiama ai fini della sanzione applicabile l'art. 36bis, comma 5, lettera b) di tale legge e restando inteso che è comunque dovuto il contributo di costruzione nei casi in cui le opere realizzate abusivamente siano configurabili quali interventi edilizi soggetti a contributo di costruzione, sia da determinarsi come segue:

* qualora il Comune ritenga che l'intervento eseguito non abbia aumentato il valore venale dell'immobile, sarà comunque applicata l'oblazione nella misura minima pari ad Euro 1.032,00, senza richiesta di valutazione all'Agenzia delle Entrate;

* qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia inferiore a Euro 1.032,00, sarà comunque applicata l'oblazione nella misura minima pari a Euro 1.032,00;

* qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 1.032,00 e non superiore ad Euro 3.096,00, sarà applicata l'oblazione nella misura minima pari ad Euro 1.032,00;

* qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 3.096,00 e non superiore ad Euro 30.984,00 sarà applicata l'oblazione nella misura di un terzo del doppio dell'incremento;

* qualora il doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia delle Entrate, sia superiore ad Euro 30.984,00 sarà applicata l'oblazione nella misura massima pari ad Euro 10.328,00;

4. **di dare atto** che il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge 7 agosto 1990, n.241 è l'arch. Federica Alcozer, in qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica Attuativa e Edilizia Privata;

5.**di dare atto** che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'arch. Federica Alcozer, Dirigente della Direzione Urbanistica Attuativa e Edilizia Privata e Responsabile del Procedimento, che attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000;

6.**di dare atto** che il presente provvedimento diventa efficace con la sottoscrizione dello stesso da parte dei Dirigente Responsabile.

Il Dirigente
Urbanistica Attuativa e Edilizia Privata
Arch. Federica Alcozer

