



Disposizione Dirigenziale n.913 del 27 dicembre 2024

OGGETTO: Approvazione circolare organizzativa per gli adempimenti in materia di sanatoria edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che

- con Decreto Legge n.69 del 29 maggio 2024 (cosiddetto *Decreto Salva Casa*) così come convertito dalla Legge n.105 del 24 luglio 2024 sono state apportate rilevanti modifiche al DPR n.380 del 6 giugno 2001 smi (*Testo unico dell'edilizia*) con particolare riferimento alla disciplina di cui al Capo II del Titolo IV in materia di sanzioni e sanatoria degli interventi realizzati in difformità dal titolo edilizio;
- in particolare le modifiche hanno riguardato l'introduzione delle nuove ipotesi di sanatoria in materia edilizia di cui agli artt.34bis, 34ter e 36bis del DPR n.380/2001;
- le nuove norme, di cui in premessa, hanno introdotto precisazioni anche in riferimento al calcolo dell'oblazione cui è subordinato il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e, in sede di conversione, con legge n.105 del 24 luglio 2024, hanno specificato la competenza dell'Agenzia delle Entrate in relazione alle valutazioni estimative propedeutiche alla determinazione del relativo importo.

Considerato che

- l'introduzione delle nuove ipotesi di sanatoria di cui all'art.36bis *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali* nonché dell'art.34ter. *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*, in aggiunta alle ipotesi di sanatoria degli interventi edilizi già disciplinate agli artt.36 e 6bis del DPR n.380/2001, rende opportuna l'adozione di un atto di indirizzi in merito alle modalità di presentazione delle istanze di accertamento di conformità e di inoltro delle comunicazioni o segnalazioni a sanatoria disciplinate dal citato Dpr n.380/01 smi.

Dato atto che

- la circolare allegata alla presente disposizione definisce gli indirizzi operativi relativi alla modalità di presentazione delle istanze di accertamento di conformità e di inoltro delle comunicazioni o segnalazioni a sanatoria, disciplinate dal citato Dpr n.380/01 smi con riferimento agli articoli 6bis-c.5, art.34ter-c.3, art.36 e 36 bis, su supporto cartaceo presso l'*Ufficio Protocollo Generale* del Comune di Napoli, fino a nuove disposizioni organizzative e all'aggiornamento dell'applicativo della piattaforma in uso nel Comune di Napoli per l'inoltro telematico delle pratiche edilizie (SISDOC).

Visti

- la Legge n.241 del 7 agosto 1990 smi, *Nuove norme sul procedimento amministrativo*;
- il Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 smi, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*;
- gli obblighi di pubblicazione e rispettivi riferimenti normativi contenuti alla *Sezione 2- Valore pubblico, performance e anticorruzione, Sottosezione 2.3- Rischi corruttivi e Trasparenza del Piano Integrato di Attività ed Organizzazione 2024-2026 (PIAO)*, approvato con Delibera di G.C. n.444 del 17 ottobre 2024.

Verificata

- l'assenza di segnalazioni che imporrebbero l'obbligo di astensione in ipotesi, anche potenziale, di conflitto d'interessi ai sensi dell'articolo 6bis della Legge n. 241/90 smi, degli articoli 6 e 7 del Dpr n.62/2013 smi e degli articoli 8 e 9 del *Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Napoli* adottato con Delibera di GC n.69 del 1 marzo 2024 smi;

- la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 147bis del Dlgs n.267/2000 smi e degli articoli 13, co.1, lett.b) e 17, co.2, lett.a) del *Regolamento dei Sistemi dei Controlli Interni*, approvato con Delibera di CC n. 4 del 28 febbraio 2013.

Attestato che il presente provvedimento

- non contiene dati personali;
- non rientra in alcuna delle previsioni normative riportate nella predetta sottosezione 2.3 del PIAO e, pertanto, non sarà oggetto di pubblicazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune di Napoli ma esclusivamente sulla pagina tematica del sito istituzionale del Comune di Napoli dedicata all'Edilizia Privata.

DISPONE

Approvare la *Circolare organizzativa per gli adempimenti in materia di sanatoria edilizia* allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, quale atto di indirizzo sulle modalità di presentazione delle istanze di accertamento di conformità e di inoltro delle comunicazioni o segnalazioni a sanatoria disciplinate dal citato Dpr n.380/01 smi

Il presente provvedimento è sottoscritto digitalmente.

Il dirigente
ing. Francesco Cuccari

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'articolo 24 del Decreto Legislativo n.82 del 7 marzo 2005 smi, "Codice amministrazione digitale". Il presente provvedimento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'articolo 22 del Dlgs n.82/2005 smi.

Da compilare in caso di rilascio di copia conforme

La presente copia rilasciata ai sensi dell'art.23 del D.lgs. 82/2005 (CAD) e s.m.i., composta da n. _____ pagine, è conforme all'originale informatico della Disposizione Dirigenziale n. _____ del _____, conservato negli archivi del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del richiamato D.lgs. 82/2005, sottoscritto dall'ing. Francesco Cuccari dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia, con firma digitale a seguito di verifica, risulta valido e non revocato alla data di detta sottoscrizione.

Napoli, _____

FIRMA



CIRCOLARE ORGANIZZATIVA PER GLI ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SANATORIA EDILIZIA

ART.1- Oggetto

1. A seguito delle rilevanti modifiche normative in materia di edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001 smi (cosiddetto *Testo unico dell'edilizia*) apportate con Decreto Legge n.69 del 29 maggio 2024 (cosiddetto *Decreto Salva Casa*) così come convertito dalla Legge n.105 del 24 luglio 2024, la presente circolare definisce gli indirizzi operativi relativi alla modalità di presentazione delle istanze di accertamento di conformità e di inoltro delle comunicazioni o segnalazioni a sanatoria disciplinate dal citato Dpr n.380/01 smi con riferimento agli articoli 6bis-co.5, art.34ter-co.3, art.36 e 36 bis.
2. Nelle stesse sono indicate le modalità per la determinazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione o sanzione previste con riferimento alle procedure di cui al precedente comma.

ART.2- Modalità di presentazione

1. Fino a nuove disposizioni organizzative e all'aggiornamento dell'applicativo della piattaforma in uso nel Comune di Napoli per l'inoltro telematico delle pratiche edilizie (SISDOC), la **mancata comunicazione di inizio lavori asseverata** (art.6bis, co.5 del Dpr n.380/01 smi), la **segnalazione certificata d'inizio attività in sanatoria** (art.34ter, co.3 e art.36bis, co.1 del DPR n.380/01 smi) e l'**istanza di permesso di costruire in sanatoria** (art.36, co.1 e 36bis, co.1 del Dpr n.380/01 smi) vanno presentate su supporto cartaceo presso l'**Ufficio Protocollo Generale** del Comune di Napoli ubicato al piano rialzato di Palazzo San Giacomo sito in piazza Municipio allegando la relativa documentazione.
2. I **modelli** di comunicazione, segnalazione o istanza di accertamento di conformità con le relative **asseverazioni** vanno prelevati dalla pagina web "Attività di Edilizia Privata" del sito istituzionale del Comune di Napoli. Gli stessi vanno compilati e sottoscritti a cura del dichiarante e del tecnico abilitato allegando i **documenti** e gli **elaborati tecnici** essenziali richiesti in generale e quelli ulteriori, se richiesti dalla peculiare natura dell'intervento e dalla **normativa specifica di settore** in materia di norme di sicurezza delle strutture dei fabbricati (capi II e IV del Dpr n.380/2001 smi, Legge regionale n.9/1983 smi e Regolamento della Regione Campania n.4/2010 smi), di sicurezza degli impianti (Dm n.37/2008 smi), di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (Dlgs n.192/2005 smi, Dm 26 giugno 2009 e Dlgs n.199/2021 smi), di requisiti acustici passivi dell'edificio (DPCM 5 dicembre 1997), di controlli di prevenzione incendi (Dpr n.151/2011 smi), di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (parte II, capo III del Dpr n.380/01 smi), di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (Dlgs n.81/2008 smi), di bonifica dei siti inquinati (parte IV, titolo V del Dlgs n.152/2006 smi), di tutela del rischio idrogeologico (art.24 della Variante generale al prg e Piano stralcio di assetto idrogeologico) e di tutela dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs n.42/2004 smi e DPR n.31/2007 smi), ecc..
3. Tale documentazione va redatta secondo le indicazioni riportate nelle relative note esplicative e, inoltre, nel caso occorra acquisire eventuali atti di assenso o pareri da parte degli enti competenti e/o dei servizi dell'Amministrazione Comunale va trasmesso anche "compact disc" (CD) oppure "pen drive USB" contenente i files in formato pdf della medesima documentazione e sottoscritta con firma digitale dal tecnico abilitato.
4. Nel caso in cui uno o più documenti richiamati siano già in possesso dell'Amministrazione Comunale, il richiedente dovrà dare indicazione degli estremi necessari alla loro ricerca. Ai sensi e nei limiti del Dpr n.445/00 smi è possibile produrre autocertificazioni ed autodichiarazioni in sostituzione di documenti e di eventuali atti di assenso. L'Amministrazione si riserva di procedere a controlli a campione al fine della verifica delle autocertificazioni prodotte. In caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli art.72 e seguenti del Dpr n.445/00 smi l'interessato sarà dichiarato decaduto dal beneficio eventualmente ottenuto e denunciato all'Autorità Giudiziaria.

5. Al fine di consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione in merito alla documentazione e agli elaborati tecnici consegnati, con riferimento alla legittimità dello stato pregresso del fabbricato e/o dell'unità immobiliare interessata dalla comunicazione, segnalazione o istanza occorre produrre idonea dichiarazione asseverata.

ART.3- Procedure

1. A seguito di presentazione delle comunicazioni, segnalazioni o istanze edilizie si applicano le procedure indicate nella relativa disciplina di cui ai titoli II e IV del Dpr n.380/01 smi, all'art.2 della Legge regionale n.13 del 10 agosto 2022 smi (*Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*) e alla Legge regionale n.19 del 28 novembre 2001 smi (*Procedure per il rilascio dei permessi di costruire*), nonché a quanto successivamente specificato e a quanto disposto con Delibera di Giunta Comunale n.2987 del 4 agosto 2003 inerente alla "Razionalizzazione dei procedimenti relativi agli accertamenti di conformità".
2. Il rilascio dei provvedimenti e quelli formatisi per silenzio assenso sono subordinati al pagamento dei relativi importi delle oblazioni/sanzioni; in mancanza gli stessi sono privi di efficacia e non concorrono alla determinazione dello stato legittimo del fabbricato o dell'unità immobiliare.
3. Gli relativi importi dovuti per diritti di segreteria e quelli riferiti a oblazioni/sanzioni vanno corrisposti secondo le modalità indicate nella pagina web "Attività di Edilizia Privata" del sito istituzionale del Comune di Napoli.
4. Le comunicazioni, segnalazioni o istanze di accertamento di conformità prive della documentazione richiesta e della ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria ai sensi dell'art.27 del vigente Regolamento Edilizio sono dichiarate improcedibili.

ART.4- Mancata comunicazione d'inizio lavori asseverata

1. La ***mancata comunicazione d'inizio lavori asseverata*** (MCILA) di cui all'art.6bis, co.5 del DPR n.380/01 smi, presentata secondo le modalità indicate al precedente art.2, è sottoposta a verifica a seguito di estrazione a campione oppure a richiesta da parte dell'autorità giudiziaria ovvero dai competenti enti o servizi dell'amministrazione.
2. Sul sito istituzionale del Comune di Napoli alla pagina web "Amministrazione Trasparente" sono pubblicati gli elenchi delle relative comunicazioni estratte periodicamente.
3. In tutti i casi le MCILA prive dei relativi attestati o ricevute di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria e della **sanzione pari a €1.000,00** sono prive di effetti e dichiarate irricevibili.

ART.5- Accertamento di conformità nell'ipotesi di assenza del permesso di costruire o per totale difformità

1. Nei casi di accertamento di conformità previsti dalla disciplina vigente di cui all'art.36, co.1 del DPR n.380/2001 smi il ***permesso di costruire in sanatoria*** è subordinato al pagamento a titolo di **oblazione del contributo di costruzione (CC)** in misura doppia rispetto a quello dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria.
2. Nei casi di gratuità a norma di legge del permesso di costruire, la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione previsto dall'art. 16 del DPR n.380/01 per il rilascio del titolo in via ordinaria.

ART.6- Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. Nei casi di accertamento di conformità previsti dalla disciplina vigente di cui all'art.36bis del DPR n.380/2001 smi il ***permesso di costruire in sanatoria*** o 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 (CC)*** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art.16 dal DPR n.380/01 smi, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire e in caso di variazioni essenziali. Non si applica l'incremento del 20% 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 venale (AVV)*** dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, ***non inferiore a 1.032 euro (Vmin) e non superiore a 10.328 euro (Vmax)*** ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa e in misura ***non inferiore a 516 euro (Vmin) e non superiore a 5.164 euro (Vmax)*** 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.

2. Al fine di garantire proporzionalità in funzione all'aumento del valore venale conseguente agli abusi, per determinare l'importo dell'**oblazione (OB)** entro i limiti indicati al precedente comma si applica la seguente formula: **OB= {€2xAVV x [(€Vmax – €Vmin)/€100.000,00] + €Vmin}**
3. Nel caso in cui il richiedente chieda direttamente l'applicazione dell'**oblazione massima** pari a €5.164,00 (Vmax) oppure a €10.328 (Vmax) non è necessario determinare la relativa valutazione dell'aumento del valore venale stabilita dall'*Agenzia delle Entrate*.

ART.7- Determinazione del contributo di costruzione (CC)

1. L'importo **contributo di costruzione (CC)** è commisurato all'incidenza degli **oneri di urbanizzazione (Ourb)** nonché al **costo di costruzione (Ccost)** **determinati secondo le disposizioni vigenti nel Comune di Napoli** e ai relativi aggiornamenti prelevabili dalla pagina web "Attività di Edilizia Privata" del sito istituzionale.
2. L'importo complessivo del costo di costruzione è dato dalla somma degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. In particolare si applica la seguente formula: **CC= Ourb + Ccost**.

ART.8- Determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV)

1. L'**aumento di valore venale (AVV)** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata l'oblazione, è **determinato dalla Agenzia delle Entrate**.
2. È a carico dei medesimi soggetti richiedenti il rimborso delle spese sostenute dall'*Agenzia delle Entrate* inerenti alla quantificazione dell'aumento del valore dell'immobile a seguito delle opere realizzate.
3. Salvo diverse determinazioni da parte della *Agenzia delle Entrate* l'importo del rimborso da corrispondere alla predetta agenzia per l'espletamento del servizio estimativo è stabilito dagli "Accordi di collaborazione per le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimativa" ai sensi della convenzione triennale di cui all'art.59 del Dlgs n.300/1999 smi, tra il *Ministero dell'Economia e delle Finanze* e l'*Agenzia*, attualmente vigente, in cui è stato fissato per le relative attività di valutazione rese all'amministrazione comunale il costo standard per giorno/uomo pari a €379,00.

ART.9- Adeguamento normativo

1. Le procedure per la determinazione delle oblazioni, si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che dovessero intervenire a seguito di nuove disposizioni di legge o regolamentari in materia di edilizia, anche in assenza di specifico atto di recepimento del Servizio Sportello Unico Edilizia.

ART.10- Entrata in vigore

1. Le presenti linee guida entrano in vigore a intervenuta pubblicazione della disposizione dirigenziale del *Servizio Sportello Unico Edilizia*.