



Città di Fabriano

CONSIGLIO COMUNALE VERBALE DI DELIBERAZIONE

Delibera n.

65

Seduta del

29/09/2026

L'anno **duemilaventisei** addì **ventinove** del mese di **settembre** alle ore **15:00** nei modi voluti dalle vigenti disposizioni, nella Sala Convegni del Palazzo del Podestà, si è riunito il Consiglio Comunale per trattare gli argomenti di cui all'ordine del giorno diramato ai singoli Consiglieri con avviso di convocazione prot. n. 38114 in data 23/09/2026 e successiva integrazione trasmessa in data 27/08/2026 con prot. n. 34786.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 37 C. 1 e ART. 6-BIS C. 5 D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.II. E A TITOLO DI OBLAZIONE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ALL'ART. 36-BIS, ART. 34-TER E DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.II.

NOME E COGNOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
DANIELA GHERGO	SINDACO	Presente	
GIOVANNI BALDUCCI	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	Presente	
GRAZIELLA MONACELLI	CONSIGLIERE	Presente	
MARIA NAIR CROCETTI	CONSIGLIERE		Assente
BARBARA PALLUCCA	CONSIGLIERE	Presente	
FRANCESCO DUCOLI	CONSIGLIERE		Assente
MASSIMO SPRECA	CONSIGLIERE	Presente	
RICCARDO RAGNI	CONSIGLIERE	Presente	
GABRIELE CANULLO	CONSIGLIERE	Presente	
ORESTE ANIELLO	CONSIGLIERE		Assente
MARTA RICCIOTTI	CONSIGLIERE	Presente	
GIACOMO GUIDA	CONSIGLIERE	Presente	
FAUSTO TROMBETTI	CONSIGLIERE	Presente	
NADIA ENRICA MARIA GHIDETTI	CONSIGLIERE	Presente	
GIANCARLO SAGRAMOLA	CONSIGLIERE	Presente	
ANDREA ANIBALDI	CONSIGLIERE	Presente	
ROBERTO SORCI	CONSIGLIERE	Presente	
LEONARDO ZANNELLI	CONSIGLIERE		Assente
RENZO STROPPA	CONSIGLIERE	Presente	
VALENTINA MINELLI	CONSIGLIERE	Presente	
CHIARA BIONDI	CONSIGLIERE		Assente
GIUSEPPE LUCIANO PARIANO	CONSIGLIERE	Presente	
DANILO SILVI	CONSIGLIERE		Assente
VINICIO ARTECONI	CONSIGLIERE	Presente	
LORENZO ARMEZZANI	CONSIGLIERE	Presente	

Consiglieri assegnati n. 25 - Consiglieri presenti n. 19

Scrutatori: BARBARA PALLUCCA, MARTA RICCIOTTI, VALENTINA MINELLI.

Presiede l'adunanza Ing. GIOVANNI BALDUCCI in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE ed assiste il SEGRETARIO GENERALE Avv. FABIO TROJANI.

La seduta è PUBBLICA.

Assistono per relazionare sugli argomenti di competenza dei rispettivi assessorati e senza diritto di voto gli

assessori: VERGNETTA, BUSINI, NATALONI, MARCOLINI, POETA, COMODI, SERAFINI.

IL DIRIGENTE

RICHIAMATI:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 142 del 21.05.2026 con la quale è stata approvata la nuova macro-organizzazione del Comune di Fabriano;
- Il Decreto Sindacale n. 13 del 30.06.2026 con il quale è stato affidato al sottoscritto l'incarico di Dirigente del Settore Governo del Territorio;
- la determinazione n. 977/2023 con la quale è stato conferito alla Dott.ssa Gloria Sabbatini l'incarico di Elevata Qualificazione relativo al Servizio Gare e Contratti del Settore Governo del Territorio;
- la determinazione n. 850 del 25.08.2026 con la quale è stato conferito all'Arch. Samuele Santarelli l'incarico di Elevata Qualificazione relativo al Servizio Suape del Settore Governo del Territorio.

PREMESSO CHE:

-Le Linee di indirizzo che con il presente atto si propone di approvare hanno per oggetto la definizione dei criteri e modalità per l'applicazione di sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi previste dal Capo II del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. modificate a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 105/2025.

-Nello specifico, tali criteri dovranno applicarsi alle pratiche relative ad abusi edilizi per le quali la sanzione amministrativa è calcolata sull'incremento del valore venale dell'immobile per effetto dell'abuso edilizio.

-Il Capo II del Titolo IV del D.P.R. n. 380/01 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" detta disposizioni in ordine all'applicazione delle sanzioni per opere edilizie eseguite in assenza e/o difformità dal titolo edilizio legittimante e/o titolo abilitativo equipollente.

-A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 29 maggio 2024 n. 69 e della successiva Legge di conversione 24 luglio 2024 n. 105, il Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. n. 380/01, ha subito rilevanti variazioni con particolare riferimento alla procedura per l'accertamento di conformità degli abusi edilizi e relative oblazioni.

-In dettaglio, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 105/2025 (così detto Decreto "Salva Casa") le sanzioni previste dagli artt. 37, 36-bis e 34-ter del D.P.R. n. 380/01 sono state modificate/integrate parametrizzando le medesime sull'incremento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio.

-In tutte le procedure di sanatoria di abusi edilizi la determinazione della sanzione pecuniaria o oblazione da parte del Comune è parametrizzata sull'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio, incremento di valore che dovrà essere valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

-In alternativa alla valutazione da parte degli uffici dell'Agenzia delle entrate, per non appesantire il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, si rende opportuno con il presente atto di indirizzo di stabilire una modalità di calcolo dell'aumento del Valore Venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio ai fini dell'erogazione della sanzione.

-Le disposizioni sopra citate non trovano applicazione per la determinazione della sanzione pecuniaria da parte del Comune parametrizzata sull'incremento del valore venale nelle procedure previste dagli artt. 31 comma 5, 33 e 38 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

-La quantificazione dell'aumento del valore venale ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dal richiedente, nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, sulla base di una Perizia di stima asseverata a firma di tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal soggetto richiedente, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui alle presenti linee di indirizzo completa degli elaborati grafici, debitamente quotati rappresentativi delle opere sanzionate comprensiva della documentazione fotografica e del foglio di calcolo in formato pdf. Tale foglio di calcolo in formato xlsx è allegato quale parte integrante della presente proposta.

Nel caso in cui il Servizio competente non trovasse congruo il valore proposto oppure nei casi complessi e/o nei casi in cui sia inapplicabile la modalità di calcolo della sanzione o, ancora, su istanza del richiedente, si richiederà la valutazione all'Agenzia delle Entrate, con addebito dei costi di istruttoria a carico del richiedente.

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art.147-bis c. 1 D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, si attesta che sulla presente proposta deliberativa è stato effettuato il controllo di regolarità amministrativa e contabile con riferimento al rispetto delle vigenti normative ed alla compatibilità della spesa/entrata con le risorse finanziarie e con le norme di settore.

VISTI I PARERI FAVOREVOLI di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei responsabili dei servizi con riferimento al rispetto delle vigenti normative ed alla compatibilità della spesa/entrata con le risorse finanziarie e con le norme di settore come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

DATO ATTO CHE la presente proposta comporta riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economica- finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e pertanto necessita del parere del Collegio dei Revisori dei Conti.

Ciò premesso, per le motivazioni esposte

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1. **DI RITENERE** la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI APPROVARE** le linee di indirizzo sui criteri e le modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 37 c. 1 e art. 6-bis c. 5 d.p.r. n. 380/01 e ss.mm.ii. e a titolo di oblazione per accertamento di conformità all'art. 36-bis, art. 34-ter e del d.p.r. n. 380/01 e ss.mm.ii. allegati al presente atto.

3. **DI DARE ATTO CHE** il Responsabile del procedimento è l'Arch. Samuele Santarelli;
4. **DI ATTESTARE** che in relazione allo stesso sono assenti ipotesi di conflitto di interessi in capo al responsabile del procedimento e al soggetto che adotta, ai sensi dell'art.6 bis L. 241/1990, art. 1 comma 9 Lettera e) Legge 190/2012, dell'art. 6 D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento comunale;
5. **DI DARE ATTO CHE** il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.
6. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c. 4 D.Lgs. 267/2000.
7. **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente atto, a cura del Responsabile del Procedimento, sul sito istituzionale del Comune:

nella sezione "Amministrazione Trasparente", in conformità all'art. 23 del decreto legislativo n. 33/2013 e s.m.i.;

all'Albo Pretorio, in conformità all'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69, per la durata di 15 giorni dalla data di esecutività.
8. **DI DICHIARARE**, con successiva votazione unanime favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, co. 4, D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii..

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. SANTARELLI SAMUELE

IL DIRIGENTE
Arch. ARMANDO NATALINI

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i

Alle ore 17:50 il Presidente, Ing. Balducci, introduce la proposta di Deliberazione in oggetto specificando l'acquisizione del parere favorevole, così come da verbale n. 30 del 25/09/2026, dell'Organo di Revisione Economico-Finanziario, ed acquisito al protocollo dell'Ente al n. 38560 del 28/09/2026;

Di seguito, il Pres. L'Ing. Balducci, lascia la parola all'Assessore alla Rigenerazione Urbana, Ing. Lorenzo Vergnetta, che illustra la proposta di Deliberazione;

Interviene il Consigliere Sorci.

Durante la discussione, escono i Consiglieri Pariano, Anibaldi, Monacelli, presenti n. 16;

[Come da registrazione e trascrizione verbale]

In assenza di ulteriori interventi il Presidente GIOVANNI BALDUCCI pone in votazione la proposta iscritta all'ordine del giorno;

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione ad oggetto: "APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 37 C. 1 e ART. 6-BIS C. 5 D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.II. E A TITOLO DI OBLAZIONE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ALL'ART. 36-BIS, ART. 34-TER E DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.II. ";

Visto l'art. 42 del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visti i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della suddetta legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile, che allegati alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

Acquisito il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Preso atto che la proposta di Deliberazione è stata esaminata dalla 1° Commissione Consiliare " Affari Generali e Produttività" nella Seduta del 24/09/2026;

Preso atto degli interventi e del dibattito intercorso;

Atteso che la presente seduta consiliare è oggetto di registrazione digitale e trascrizione verbale;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE: consiglieri presenti e votanti n. 16, voti favorevoli n. 16, contrari n. 0, astenuti n. 0, espressi mediante sistema informatico di voto;

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto: "APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 37 C. 1 e ART. 6-BIS C. 5 D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.II. E A TITOLO DI OBLAZIONE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ALL'ART. 36-BIS, ART. 34-TER E DEL D.P.R. N. 380/01 E SS.MM.II. ".

IL CONSIGLIO COMUNALE

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE: consiglieri presenti e votanti n. 16, voti favorevoli n. 16, contrari n. 0, astenuti n. 0, espressi mediante sistema informatico di voto;

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. n.267 del 18/08/2000 e s.m.i.

Il presente verbale letto e confermato viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ing. GIOVANNI BALDUCCI

IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. FABIO TROJANI

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i