



Comune di Rimini

Protocollo Direzione Generale  
'Class.' 010.001008  
Dipartimento Pianificazione e Gestione  
Territoriale  
Documento Principale

Via Rosaspina 21 - 47900 Rimini  
tel. 0541 704873 - fax 0541  
704811  
[www.comune.rimini.it](http://www.comune.rimini.it)  
c.f.-p.iva 00304260409

All' Ordine degli Ingegneri della Provincia  
di Rimini

[ordine.rimini@ingpec.eu](mailto:ordine.rimini@ingpec.eu)

All' Ordine degli Architetti della Provincia  
di Rimini

[oappc.rimini@archiworldpec.it](mailto:oappc.rimini@archiworldpec.it)

Al Collegio dei Geometri della Provincia di Rimini

[collegio.rimini@geopec.it](mailto:collegio.rimini@geopec.it)

All'Ordine dei Geologi Regione Emilia-Romagna

[oger@pec.geologiemiariomagna.it](mailto:oger@pec.geologiemiariomagna.it)

Al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti  
Industriali Laureati

[collegiodirimini@pec.cnpi.it](mailto:collegiodirimini@pec.cnpi.it)

Alla Federazione Regionale dei Dottori  
Agronomi e dei Dottori Forestali dell'Emilia-  
Romagna

[protocollo.odaf.forli-cesena-rimini@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.forli-cesena-rimini@conafpec.it)

Al personale del Settore Governo del Territorio

E pc

Assessore alla Mobilità, Programmazione e  
gestione del Territorio  
Dott.ssa Valentina Ridolfi

Oggetto: modalità di calcolo dell'oblazione ex art 36 bis co. 5 lett. b) DPR 380/01.

Come noto con la conversione in legge (L 105 del 24 luglio 2024 -GU 27/07/2024 n. 175) sono divenute definitivamente operative le modifiche apportate dal c.d. Decreto Salva Casa (DL 69/2024) al Testo unico per l'Edilizia (DPR 380/01).

Nell'attesa che si addivenga all'assunzione di una circolare esplicativa sui rapporti tra normativa nazionale e regionale, si segnala che con parere prot 3158/2025 (qui allegato in copia), la Regione Emilia Romagna ha espresso alcune importanti considerazioni sulle modalità di calcolo dell'oblazione prevista ex art 36 bis co 5 lett b) DPR 380/01.

La norma d'interesse riguarda gli accertamenti di conformità edilizia relativi alle ipotesi di:

- opere in parziale difformità e variazione essenziale al permesso di costruire od alla scia alternativa al permesso di costruire (art 10 DPR 380/01);
- opere in assenza o difformità da Scia.

Rinviando in generale al testo normativo, la sanatoria edilizia è condizionata al pagamento dell'oblazione prevista dal successivo comma 5, valevole anche per le sanatorie di cui all'art 34 ter DPR 380/01 (rif comma 3).

In particolare, per quanto riguarda le opere di cui al secondo dei punti sopra evidenziati, l'oblazione è parametrata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere oggetto di sanatoria, con limiti edittali diversificati a seconda della loro doppia conformità (alla normativa vigente sia al momento di realizzazione che sia al tempo di presentazione della domanda o deposito della Scia in accertamento di conformità) o meno.

Con il parere reso la Regione chiarisce che in relazione alle modalità di determinazione dell'oblazione, continua a trovare applicazione quanto previsto dall'art 21 LR 23/04.

In dettaglio:

- per le opere realizzate prima del 31/07/2023 tale valore verrà calcolato dalle Commissioni provinciali VAM;
- per le opere realizzate dopo il 31/07/2023 il valore venale verrà calcolato facendo alternativamente riferimento alle quotazioni OMI ed in loro assenza lo stesso sarà determinato dalle Commissioni provinciali VAM (in quanto questo Comune non è dotato di una propria struttura competente in tema di stime immobiliari).

Il parere, cui questa Amministrazione intende attenersi, specifica da ultimo che qualora siano presenti dei valori OMI ma gli stessi non siano utili per le specifiche del caso concreto, sia ammissibile il ricorso ad un'apposita perizia di stima onde definire il valore in discussione.

Per quanto sopra, gli Uffici istruttori seguiranno le modalità indicate per determinare l'oblazione prevista ex art 36 bis co 5 lett b) DPR 380/01.

IL CAPO

Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale

Ing Carlo Mario Piacquadio

**SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL  
TERRITORIO**DIREZIONE GENERALE  
CURA DEL TERRITORIO E  
DELL'AMBIENTEAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNATURA ALLEGATA

Spett.le

**Città Metropolitana di Bologna**

Alla c.a. Dott. Gilberto Grossi

[cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)**OGGETTO: Riscontro a quesito in materia di competenze della Commissione VAM, in considerazione del nuovo art. 36-bis, comma 5, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001, introdotto dal D.L. 69/2024 (c.d. "Salva Casa", conv. in L. 105/2024).**

A riscontro della richiesta di chiarimenti in oggetto, si precisa che, secondo l'opinione di questo Ufficio, le innovazioni introdotte dal D.L. 69/2024 e, in particolare, dal nuovo art. 36-bis ("Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali") del d.P.R. n. 380/2001, non riguardano le modalità di calcolo, ma attengono unicamente il *quantum* delle oblazioni dovute per le sanatorie edilizie.

Deve infatti considerarsi che la procedura di calcolo dell'oblazione prevista dal comma 5, lett. b) dal citato art. 36-bis (pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile o unità immobiliare valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, tra i valori minimi ed i massimi indicati in norma) riproduce esattamente quella già definita nell'art. 37, comma 4, TUE (comma abrogato dal D.L. 69/2024 per coordinamento con il nuovo art. 36-bis). Questa previsione del medesimo D.L. non ha pertanto natura innovativa rispetto alla disciplina statale previgente. Di conseguenza, si ritiene che continui a trovare applicazione la disciplina regionale attuativa del DPR n. 380/2001, che ha inteso semplificare ed accelerare significativamente tale computo, prescrivendo l'utilizzo delle quotazioni OMI e, in loro assenza, il ricorso ad una determinazione della Commissione VAM o di apposita struttura comunale, competente a svolgere dette stime.

In particolare, si ricorda che ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 23/2004:

*"2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, il Comune utilizza le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, applicando la cifra espressa nel valore minimo.*

*2 bis. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono a determinare il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, nei casi in cui non sono disponibili i parametri di valutazione di cui al comma 2, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari."*

Più nel dettaglio, questa disciplina regionale sulla quantificazione del valore venale opera per gli illeciti commessi a fare data dal 31 luglio 2013 (in forza della disciplina transitoria dettata dall'art.

39, comma 2, della L.R. n. 23/2004, dall'art. 21, comma 2, nel testo originale della L.R. 23/2004 e dall'art. 57, comma 2, della L.R. n. 15/2013).

Per gli illeciti commessi in data precedente, il valore venale è invece sempre quantificato dalle Commissioni provinciali VAM, espressamente individuate quali strutture competenti ad esercitare “i compiti già attribuiti dalla legislazione statale alle Agenzie del territorio [oggi: Agenzia delle Entrate], relativi all'applicazione delle sanzioni, in caso di abusi edilizi” dall'art. 25, comma 2, lett. e) della L.R. n. 37/2002.

Quanto alla richiesta di precisare se la presenza di valori OMI determini comunque l'inammissibilità dell'istanza di quantificazione della Commissione, si ritiene che quante volte con l'utilizzo dei valori OMI - cui la Legge prevede di fare riferimento in prima battuta - non sia possibile pervenire ad una valutazione dell'incremento del valore venale dell'immobile, sia senz'altro comunque ammissibile il ricorso ad un'apposita perizia estimativa.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo  
*documento firmato digitalmente*

SaGa