



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. GC-282-2025 DEL 03/09/2025

L'anno 2025, questo giorno tre (03) del mese di settembre alle ore 09:17 in Parma si è riunita la Giunta Comunale per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, sotto la presidenza del Prof. Michele Guerra nella sua qualità di Sindaco e la partecipazione del Segretario Generale del Comune Avv. Pasquale Criscuolo.

Nel corso dello svolgimento della seduta è entrato l'Assessore Lorenzo Lavagetto e, dopo che il Segretario Generale ha dato lettura dell'oggetto della proposta specifica di delibera, seguono brevi interventi da parte dei componenti dell'organo di governo dell'Ente.

Al momento della votazione della deliberazione proposta, con la Presidenza del Sindaco risultano presenti e votanti n. 8 componenti di Giunta di cui appresso:

GUERRA MICHELE	SINDACO	Presente
LAVAGETTO LORENZO	VICE SINDACO	Presente
AIMI BEATRICE	ASSESSORA	Presente
BONETTI CATERINA	ASSESSORA	Assente
BORGHI GIANLUCA	ASSESSORE	Presente
BOSI MARCO	ASSESSORE	Presente
BRIANTI ETTORE	ASSESSORE	Assente
DE VANNA FRANCESCO	ASSESSORE	Presente
JACOPOZZI DARIA	ASSESSORA	Presente
VERNIZZI CHIARA	ASSESSORA	Presente

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue **(deliberazione GC-282-2025)** e reca l'oggetto infra esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità e proseguono i lavori.

Oggetto: AGGIORNAMENTO DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E DI APPLICAZIONE DELL'OBLAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI IN SANATORIA DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETTERA C) DELLA L.R. 23/2004 COME MODIFICATA DALLA L.R. 5/2025.

Comune di Parma

Proposta n. 4311 del 27/08/2025

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E DI APPLICAZIONE DELL'OBLAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI IN SANATORIA DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETTERA C) DELLA L.R. 23/2004 COME MODIFICATA DALLA L.R. 5/2025.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 69/2024 c.d. "Salva Casa" convertito con L. 105/2024, con il quale è stato tra l'altro ridefinito il calcolo dell'oblazione per alcune tipologie di sanatoria edilizia, la Regione Emilia-Romagna con Legge Regionale n. 5/2025, entrata in vigore lo scorso 26/07/2025, ha operato alcune modifiche alla precedente L.R. 23/2004 in recepimento dei contenuti e dei dettati normativi del citato DL 69/2025;
- che per quanto concerne la regolamentazione dei titoli in sanatoria e del calcolo della relativa oblazione, con le modifiche alla L.R. 23/2004 è stato aggiornato il dettato normativo del comma 3 dell'art. 17 definendo il seguente dispositivo:
"Il permesso e la SCIA in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:
 - a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero..., in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;*
 - b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.032 euro;*
 - c) nei restanti casi, di una somma, da 1.032 euro a 10.328 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis. Qualora accerti che le opere in diffinità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito";*

- che, con riferimento alle casistiche di sanatoria definite dalla lettera c), sono stati modificati i limiti minimo e massimo dell'oblazione (passando da una forbice di €1.000/€5.000 ad una più ampia di €1.032/€10.328), ribadendo l'obbligo di parametrare l'importo dell'oblazione stessa in base all'aumento di valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e stabilendo infine che *"Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito"*;
- che, sempre con riferimento alle casistiche di sanatoria definite nella lettera c), con l'introduzione del nuovo comma 3 bis) è stata definita una nuova forbice di limite minimo e massimo di oblazione (€516/€5.164) nei casi in cui l'intervento da sanare *"risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"* (c.d. doppia conformità);
- che con precedente Deliberazione di Giunta Comunale n. 2014-134 del 30/04/2014 sono stati definiti gli importi di oblazione e il metodo di calcolo dell'aumento di valore dell'immobile secondo le seguenti specificazioni:
 - i parametri di applicazione dell'oblazione, sono stati proporzionati a determinati scaglioni di aumento di valore venale dell'immobile sulla base dei precedenti limiti minimo e massimo di oblazione:

INCREMENTO DI VALORE IN €	OBLAZIONE IN €
da 0 a 2.000,00	500,00
da 2.001,00 a 4.000,00	1.000,00
da 4.001,00 a 6.000,00	1.500,00
da 6.001,00 a 8.000,00	2.000,00
da 8.001,00 a 11.000,00	2.500,00
da 11.001,00 a 14.000,00	3.000,00
da 14.001,00 a 17.000,00	3.500,00
da 17.001,00 a 20.000,00	4.000,00
da 20.001,00 a 24.000,00	4.500,00
da 24.001,00 e oltre	5.000,00

- il calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile, necessario per la definizione dell'importo dell'oblazione prevista, è stato riferito al computo metrico estimativo delle opere realizzate, asseverato da un tecnico progettista e redatto sulla base dei costi di costruzione di mercato rilevati dalla Camera di Commercio di Parma;

CONSIDERATO quanto sopra premesso e preso atto delle importanti modifiche normative introdotte dalla L.R. 5/2025;

RAVVISATA pertanto la necessità di ridefinire i parametri proporzionali di applicazione dell'oblazione per le casistiche definite dalla lettera c) del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 23/2004 come novellato dalla L.R. 5/2025;

VALUTATO opportuno un necessario adeguamento del metodo di calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile al fine di renderlo pienamente conforme al dettato normativo dell'art. 21, commi 2 e 2 bis, della L.R. 23/2004 che fa espresso

riferimento all'utilizzo delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate;

RITENUTO di procedere con la riedizione di nuova tabella di parametrizzazione dell'oblazione sulla base di nuovi scaglioni di aumento di valore venale dell'immobile, ricondotti ai nuovi limiti minimo e massimo di oblazione, stabiliti dalla lettera c) del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 23/2004 e dal successivo comma 3 bis per i 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 (c.d. doppia conformità);

RITENUTO ALTRESÌ di stabilire, per il calcolo dell'oblazione, che il criterio per la definizione dell'aumento di valore venale dell'immobile, debba riferirsi, sulla base di apposita perizia di stima da redigersi ed asseverarsi da parte del tecnico progettista, alle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate applicando la cifra espressa nel valore minimo;

RITENUTO INFINE di stabilire che, per le tipologie di difformità non quantificabili in termini di superficie tali quotazioni debbano costituire la base di riferimento di apposita perizia di stima, sempre redatta e asseverata da parte del tecnico progettista, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile prima e dopo l'intervento oggetto di sanatoria, definendo così una differenza di valore immobiliare sempre espressa in termini di superficie;

VALUTATO che si possa procedere alla approvazione della nuova tabella di parametrizzazione dell'oblazione da applicarsi in base agli scaglioni di aumento di valore venale dell'immobile, sia per la c.d. sanatoria giurisprudenziale sia per la c.d. sanatoria con doppia conformità, nel seguente modo:

Incrementi di valore in €	Oblazione comma 3 lettera c) (sanatoria giurisprudenziale) in €	Oblazione comma 3 bis (doppia conformità) in €
da 0 a 4.000,00	1.032,00	516,00
da 4.001,00 a 6.000,00	2.194,00	1.097,00
da 6.001,00 a 8.000,00	3.356,00	1.687,00
da 8.001,00 a 11.000,00	4.518,00	2.259,00
da 11.001,00 a 14.000,00	5.680,00	2.840,00
da 14.001,00 a 17.000,00	6.842,00	3.421,00
da 17.001,00 a 20.000,00	8.004,00	4.002,00
da 20.001,00 a 24.000,00	9.166,00	4.583,00
oltre 24.000,00	10.328,00	5.164,00

VALUTATO ALTRESÌ che si possa procedere alla ridefinizione del criterio per la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile, mediante l'utilizzo delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate applicando la cifra espressa nel valore minimo, sulla base di apposita perizia di stima da redigersi ed asseverarsi da parte del tecnico progettista, che anche per le casistiche non direttamente quantificabili in termini di superficie utilizzi tali quotazioni come base di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile prima e dopo l'intervento oggetto di sanatoria;

VISTI:

- la L.R. 21/10/2004 n. 23 come modificata dalla L.R. 25/07/2025 n. 5;
- lo Statuto Comunale vigente;

PRESO ATTO che la presente deliberazione:

- è stata istruita dal Geom. Marco Valentini, Responsabile del procedimento quale Responsabile delle Attività finanziaria e controllo contributi pratiche edilizie in staff alla Direzione del Settore Edilizia, nominato dalla Dott.ssa Marika Milani, Dirigente del Settore Edilizia, con atto prot. n. 217171 del 01/08/2025;
- ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili preventivamente in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi in sanatoria che saranno presentati e rilasciati successivamente all'approvazione del presente atto;

VISTO il decreto del Sindaco di Parma Michele Guerra DSMG n. 37 Prot. Gen. n. 179587 del 25/06/2025 che conferisce alla Dott.ssa Marika Milani l'incarico della Dirigenza del Settore Edilizia, la quale provvederà ad assumere gli atti e le determinazioni conseguenti al presente atto;

ACQUISITI gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n.267/2000;

ACQUISITO il parere di conformità di cui all'art. 62, comma 1, del vigente Statuto comunale come in atti;

DATO ATTO che il Settore proponente ha identificato la presente deliberazione come misura non generazionale né potenzialmente tale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;

RAVVISATA la necessità di stabilire che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. al fine di consentire la presentazione e la valutazione dei titoli edilizi in sanatoria in coerenza con le recenti novità normative regionali introdotte dalla L.R. 5/2025;

DELIBERA

- 1) di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di approvare la seguente tabella per la determinazione dell'oblazione da applicarsi ai titoli edilizi in sanatoria ricedenti nella fattispecie prevista dall'art. 17 comma 3 lettera c) e successivo comma 3 bis della L.R. 23/2004:

Incrementi di valore in €	Oblazione comma 3 lettera c) (sanatoria giurisprudenziale) in €	Oblazione comma 3 bis (doppia conformità) in €
da 0 a 4.000,00	1.032,00	516,00
da 4.001,00 a 6.000,00	2.194,00	1.097,00
da 6.001,00 a 8.000,00	3.356,00	1.687,00

da 8.001,00 a 11.000,00	4.518,00	2.259,00
da 11.001,00 a 14.000,00	5.680,00	2.840,00
da 14.001,00 a 17.000,00	6.842,00	3.421,00
da 17.001,00 a 20.000,00	8.004,00	4.002,00
da 20.001,00 a 24.000,00	9.166,00	4.583,00
oltre 24.000,00	10.328,00	5.164,00

- 3) di stabilire la ridefinizione del criterio per la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile, mediante l'utilizzo delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate applicando la cifra espressa nel valore minimo, sulla base di apposita perizia di stima da redigersi ed asseverarsi da parte del tecnico progettista, che anche per le casistiche non direttamente quantificabili in termini di superficie utilizzi tali quotazioni come base di riferimento tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile prima e dopo l'intervento oggetto di sanatoria;
- 4) di dare atto che la presente deliberazione è relativa a misura non generazionale né potenzialmente tale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;
- 5) di dare atto inoltre:
 - che la presente deliberazione ha effetti diretti sul Bilancio dell'Ente non quantificabili preventivamente in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi in sanatoria che saranno presentati e rilasciati successivamente all'approvazione del presente atto;
 - che il responsabile del procedimento che ha istruito il presente atto è individuato nella persona di Marco Valentini, quale Responsabile delle Attività finanziaria e controllo contributi pratiche edilizie in staff alla Direzione del Settore Edilizia;
- 6) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. al fine di consentire la presentazione e la valutazione dei titoli edilizi in sanatoria in coerenza con le recenti novità normative regionali introdotte dalla L.R. 5/2025.

DELIBERAZIONE N. GC-2025-282 DEL 03/09/2025

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio online all'indirizzo www.comune.parma.it.

Sottoscritta dal
SEGRETARIO GENERALE
Criscuolo

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Sottoscritta dal
SINDACO
Guerra

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco allegati:

P.D. n. 4311 del 27/08/2025

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 4311 del 27/08/2025 del SETTORE EDILIZIA di DELIBERA DI GIUNTA CON RILEVANZA CONTABILE che reca ad oggetto:

AGGIORNAMENTO DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E DI APPLICAZIONE DELL'OBLAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI IN SANATORIA DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETTERA C) DELLA L.R. 23/2004 COME MODIFICATA DALLA L.R. 5/2025.

Si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma TUEL n. 267 del 18/8/2000.

Il/La Responsabile
MILANI MARIKA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Allegato alla proposta di DELIBERA DI GIUNTA CON RILEVANZA CONTABILE

P.D. n. 4311 del 27/08/2025

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 4311 del 27/08/2025 del Settore SETTORE EDILIZIA di DELIBERA DI GIUNTA CON RILEVANZA CONTABILE che reca ad oggetto:

AGGIORNAMENTO DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E DI APPLICAZIONE DELL'OBLAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI IN SANATORIA DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETTERA C) DELLA L.R. 23/2004 COME MODIFICATA DALLA L.R. 5/2025.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il/La Responsabile
MINARI ANDREA
(In sostituzione di AZZONI PAOLA)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

Parere del Segretario Generale

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA CON RILEVANZA CONTABILE n. 4311 del 27/08/2025 del Settore / Servizio SETTORE EDILIZIA avente ad Oggetto: "AGGIORNAMENTO DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI E DI APPLICAZIONE DELL'OBLAZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI IN SANATORIA DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETTERA C) DELLA L.R. 23/2004 COME MODIFICATA DALLA L.R. 5/2025.", si esprime parere FAVOREVOLE.

.....

Parma, 02/09/2025

Il Segretario Generale
CRISCUOLO PASQUALE

(Avv. Pasquale Criscuolo)

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)