



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 661 DEL 03/08/2026

SETTORE: PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, COMMERCIO, ARTIGIANATO E
ATTIVITA' CIMITERIALI
SERVIZIO: SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA - SUE

OGGETTO: ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE TECNICO-ESTIMATIVA INERENTE ILLECITI EDILIZI, AI SENSI DEL D.P.R. 06/06/2001 N. 380. SOTTOSCRIZIONE NUOVO PROTOCOLLO D'INTESA TRA AGENZIA DELLE ENTRATE E COMUNE DI GALLARATE, DURATA ANNUALE.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE

Visti:

- gli artt.107, comma 3, lett. d) e 109, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- gli artt. 183 e 191 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 32 della legge 28/02/1985, n. 47 e s.m.i.;
- gli artt. 59 e 64 del D.Lgs 30/07/1999, n. 300 e s.m.i.;
- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i.;
- il D.L. 29/05/2024, n. 69 convertito con modificazioni dalla Legge 24/07/2024, n. 105;
- l'art. 38 dello Statuto del Comune di Gallarate, modificato da ultimo con deliberazione di Consiglio Comunale 20/06/2013, n. 30, esecutiva;
- gli artt. 8, lett. d) e 20 del Regolamento per la disciplina degli Uffici e dei Servizi del Comune di Gallarate, approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20/12/2016, n. 169 e s.m.i.;

Richiamate:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 19/12/2025 n. 49, esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione e il Bilancio di Previsione degli esercizi 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale 07/01/2026 n. 3, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale 23/01/2026, n. 16, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2026/2027/2028;

Premesso che:

- le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie e il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia, di cui al DPR 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico Edilizia - TUE) individuano altresì le fattispecie di opere edilizie eseguite in assenza o in difformità del titolo edilizio, che possono essere sanate a fronte del pagamento delle sanzioni in rapporto al vantaggio derivante dall'avvenuta realizzazione delle opere difformi rispetto allo stato legittimo degli immobili;
- per la definizione delle sanzioni conseguenti ad illeciti edilizi, in particolare ai sensi degli artt. 31 comma 5, 33 comma 2, 34 comma 2, 36 comma 1, 36-bis commi 1 e 5 e 38 comma 1,

del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, è necessario riferirsi alla determinazione del valore stabilito dall'Agenzia delle Entrate;

- attraverso il Protocollo d'Intesa in oggetto, come definito e condiviso con la stessa Agenzia per una durata annuale, viene disciplinata la trattazione delle casistiche di cui alle sopra richiamate disposizioni del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- l'articolo 64, comma 3-bis, del D.Lgs. 30/07/1999, n. 300 e s.m.i., dispone che: *"... l'Agenzia delle Entrate è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59"*;
- la convenzione di cui all'articolo 59 del decreto legislativo 30/07/1999, n. 300 tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate attualmente vigente, prevede che i costi per i quali è previsto il rimborso per le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rese alle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165, e agli enti ad esse strumentali, sono fissati in euro 379,00, quale costo standard per giorno-uomo;
- in data 28/01/2021 il Comune di Gallarate ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate l'Accordo per avvalersi dell'attività di valutazione di competenza della medesima inerente ad illeciti edilizi, acquisto al protocollo generale n. 6583 del 27/01/2021, successivamente rinnovato con Determinazione n. 96 del 13/02/2024 e sottoscritto in data 15/02/2024;
- con nota acquisita agli atti in data 28/06/2024 - prot. 47515, avente ad oggetto *"Attività per abusi edilizi – Novità normative DL n. 69/2024 – Decreto Salva Casa – modifiche al DPR 380/2001"*, la Direzione provinciale di Varese dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato la sopraggiunta necessità di sottoscrivere specifici accordi di collaborazione ai sensi del D.Lgs. n. 300/99, in sostituzione ai protocolli d'intesa precedentemente sottoscritti e non più validi a seguito dell'avvenuta modifica dei disposti normativi di riferimento;
- la legge 24/07/2024, n. 105 così detta *"Salva casa"* di conversione con modificazioni, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 ha mantenuto in capo all'Agenzia delle Entrate le competenze in merito alle valutazioni dell'aumento del valore venale degli immobili, ai fini dell'applicazione della sanzione per illecito edilizio;
- con nota acquisita agli atti in data 14/05/2026 – prot. 34766 avente oggetto: *"Attività per abusi edilizi – sottoscrizione protocollo d'intesa"* e successiva nota integrativa in data 15/05/2026 - prot. 35075 avente oggetto *"Richieste di attività di valutazione immobiliare per abusi edilizi – sottoscrizione protocollo d'intesa"*, l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Varese ha comunicato la possibilità di sottoscrivere specifico Protocollo d'Intesa (PdI) di durata annuale, allegando relativa bozza di accordo, con la specifica che: *"[...] a seguito della sottoscrizione del PdI, ogni richiesta di stima trasmessa, sarà automaticamente collegata ad esso, con decorrenza dei termini di esecuzione dalla data di ricezione della relativa PEC. [...]"*;
- con nota in data 22/06/2026 prot. 44298 l'Ufficio Sportello Unico Edilizia ha comunicato all'Agenzia delle Entrate i dati richiesti per completare e formalizzare la sottoscrizione dell'accordo;
- con nota acquisita agli atti in data 23/06/2026 prot. 44536, successivamente integrata con nota in data 24/07/2026 prot. 52738, l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso il Protocollo d'Intesa, sottoscritto digitalmente dal Direttore Provinciale;

Considerato che:

- in ottemperanza ai disposti normativi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, come modificato e integrato dal D.L. 29/05/2024, n. 69 (convertito con Legge 24/07/2024, n. 105), risulta necessario avvalersi delle specifiche competenze dell'Agenzia delle Entrate per le attività di valutazione immobiliare finalizzate alla determinazione della sanzione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità conseguente ad illeciti edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- con note acquisite agli atti rispettivamente in data 14/05/2026, prot. 34766 ed in data 15/05/2026, prot. 35075, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato le indicazioni per la sottoscrizione di un nuovo Protocollo d'Intesa su base annuale, in sostituzione alla modalità provvisoria finora attuata di sottoscrizione di successivi singoli accordi di collaborazione;

- con Determinazione Dirigenziale n. 641 del 24/07/2026, avente oggetto "Attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa ai sensi del DPR 380/2001. Accordo di collaborazione tra Agenzia delle Entrate e Comune. Impegno di spesa anno 2026", è stato in ultimo assunto il relativo impegno di spesa per le attività richieste;
- il nuovo Protocollo d'Intesa su base annuale non richiede variazioni degli impegni di spesa già assunti con la suddetta Determinazione Dirigenziale, in quanto non comporta un maggior aggravio economico da corrispondere all'Agenzia a titolo di rimborso dei costi sostenuti dalla medesima, come riportato all'art. 3.1 dell'accordo: "[...] il Comune corrisponde all'Agenzia, a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle attività [...] un importo determinato sulla base del costo standard di euro 379,00 (trecentosettantanove/00) per giorno-uomo, [...] fermo restando che detto rimborso non potrà superare il 50% della sanzione irrogata, ove prevista;
- nelle more dell'entrata in vigore del nuovo Protocollo d'Intesa su base annuale, a seguito della sottoscrizione bilaterale del medesimo, le istanze di sanatoria già avviate - per le quali sono stati già sottoscritti i relativi singoli accordi di collaborazione - verranno concluse, secondo le pregresse modalità;
- non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interessi ai sensi degli artt. 6 bis della Legge 241/1990 e 7 del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Gallarate;
- la proposta di determinazione dirigenziale in data 03/08/2026 recante il numero 3722, predisposta dal Responsabile del procedimento cui essa afferisce, e dallo stesso inserita nel flusso documentale dell'Ente, la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità, la sottoscrizione e la regolarità tecnica nei termini indicati dall'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, introdotto dal D.L. 10/10/2012, n. 174, convertito nella legge 7/12/2012, n. 213, i cui contenuti si intendono a tutti gli effetti trasfusi nel presente provvedimento;
- il presente atto è conforme al principio di segmentazione procedimentale stabilito dall'art. 20, comma 1 del nuovo Regolamento per la disciplina degli Uffici e dei Servizi approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20/12/2016, n. 169 e ss.mm.ii., esecutiva, in applicazione delle linee guida sul tema dell'Anticorruzione approvate con delibera di Consiglio Comunale 12/12/2016, n. 72 e s.m.i., tutte efficaci ai sensi legge;

Ritenuto di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di determinazione predisposta dal Responsabile del procedimento meglio evidenziata in preambolo, che stabilisce:

- di avvalersi necessariamente delle specifiche competenze dell'Agenzia delle Entrate, in virtù di quanto disposto dall'art. 64 del Decreto Legislativo 30/07/1999, n. 300 e s.m.i., per le attività di valutazione immobiliare finalizzate alla determinazione della sanzione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità conseguente ad illeciti edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., procedendo alla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa Annuale;
- di procedere senza ulteriori aggravii di spesa alla firma del suddetto Protocollo d'Intesa, (allegato A), al quale saranno collegate le singole richieste di valutazione immobiliare ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., comunque finalizzate alla determinazione delle sanzioni conseguenti ad illeciti edilizi, senza ulteriori aggravii di spesa;
- di concludere le istanze di sanatoria già avviate - per le quali sono stati già sottoscritti i relativi singoli accordi di collaborazione - secondo le pregresse modalità, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo Protocollo d'Intesa su base annuale, a seguito della sottoscrizione bilaterale del medesimo;

DETERMINA

di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di determinazione predisposta dal Responsabile del procedimento meglio evidenziata in preambolo, che stabilisce:

- 1) **di avvalersi** necessariamente delle specifiche competenze dell'Agenzia delle Entrate, in virtù di quanto disposto dall'art. 64 del Decreto Legislativo 30/07/1999, n. 300 e s.m.i., per le attività di valutazione immobiliare finalizzate alla determinazione della sanzione

nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità conseguente ad illeciti edilizi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., procedendo alla sottoscrizione del Protocollo d'Intesa Annuale;

- 2) **di procedere** senza ulteriori aggravii di spesa alla firma del suddetto Protocollo d'Intesa, (allegato A), al quale saranno collegate le singole richieste di valutazione immobiliare ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i., comunque finalizzate alla determinazione delle sanzioni conseguenti ad illeciti edilizi, senza ulteriori aggravii di spesa;
- 3) **di concludere** le istanze di sanatoria già avviate - per le quali sono stati già sottoscritti i relativi singoli accordi di collaborazione - secondo le pregresse modalità, nelle more dell'entrata in vigore del nuovo Protocollo d'Intesa su base annuale, a seguito della sottoscrizione bilaterale del medesimo.

Allegati:

A) Protocollo d'Intesa acquisito in data 24/07/2026 prot. 52738;

MC/AR/SV

Gallarate, 03/08/2026

Il Dirigente

CUNDARI MARTA

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