

IL RESPONSABILE D'AREA

Premesso che le fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

-D.P.R. n° 380/2001 (Titolo IV, Capo I e Capo II)

-L.R. n° 23/2004 (Titolo I)

Considerato che la L.R. 23/2004 attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistico ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative ai responsabili della struttura comunale cui afferisce lo sportello unico per l'edilizia;

Richiamato l'art. art. 37, comma 4 del T.U. – D.P.R. 380/2001, che recita: *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*

Richiamato l'art. 17, comma 3, lett. c) della L.R. 23/2004, che recita: *“Il permesso e la “SCIA” in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione: ... c) ... di una somma, da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2”;*

Richiamato l'art. 21, comma 2, della L.R. 23/2004, così modificato con l'entrata in vigore della L.R. 15/2013, che recita: *“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 del territorio, applicando la cifra espressa nel valore minimo”;*

Ribadito che:

-che a seguito dell'entrata in vigore il 23/10/2004 della L.R. 23/2004, il titolo IV e Capo II del DPR 380/2001 (con le eccezioni previste dall'art. 40 della L.R. 23/2004), ha cessato di avere diretta applicazione nella Regione Emilia Romagna, fatto salvo per quanto previsto nella norma transitoria di cui all'art. 39 della stessa Legge Regionale;

-che il sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi introdotto dalla L.R. n° 23/2004 si applica ai sensi della norma transitoria di cui all'art. 39 della detta legge regionale, agli illeciti commessi in data successiva all'entrata in vigore della stessa cioè il 23 ottobre 2004, mentre i procedimenti connessi ad abusi commessi precedentemente a tale data restano disciplinati, per la loro conclusione, dalle disposizioni del DPR 380/2001;

-che in relazione a detta normativa transitoria, persiste attualmente un duplice sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi, il primo previsto dal capo IV del DPR 380/2001, il secondo contenuto nel titolo I della LR 23/2004;

-che entrambi i suddetti sistemi prevedono l'applicazione di sanzioni pecuniarie, nonché la corresponsione di somme a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia di abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo editabile, fissati in misura diversa nella normativa statale e in quelle regionale;

Considerato che a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 15/2013 il calcolo della sanzione pecuniaria prevista per gli interventi ricadenti nei casi di cui all'art. 17, comma 3, lettera c) della

L.R. 23/2004, spetta ora al Comune (prima dell'entrata in vigore della L.R. 15/2013 il calcolo era eseguito direttamente dalla Commissione Provinciale per la determinazione del valore agricolo medio);

Ritenuto pertanto necessario stabilire, a garanzia di un buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, nuovi criteri e modalità di calcolo, fissi ed oggettivi, per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie dovute a titolo di oblazione, per interventi conformi alle norme urbanistiche ed edilizie, realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) della L.R. 23/2004 e dell'art. 37 comma 4 DPR 380/2001;

Richiamata la Delibera n° 299 del 06/10/2010 "Determinazioni delle sanzioni pecuniarie di cui al DPR 380/2001"

Richiamata la Determina n° 773 del 30/11/2010 "Determinazioni delle sanzioni pecuniarie di cui al DPR 380/2001" nella quale si aggiunge la presentazione di fidejussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia di eventuali importi da versare;

Valutato di articolare le nuove fasce di riferimento e i criteri per stabilire quando l'opera comporta aumento o meno di valore venale come segue:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' OBLAZIONE DOVUTA IN EURO (per abusi commessi dopo il 23/10/2004)		
L.R. 23/2004 ART.17 comma 3 lett.c)		
SENZA AUMENTO DI VALORE ⁽¹⁾	€ 500,00	
CON AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ⁽²⁾	Fino a € 5.000,00	€ 833,50
	da € 5.000,00 a € 15.000,00	€ 2.000,00
	Oltre € 15.000,00	€ 5.000,00

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' OBLAZIONE DOVUTA IN EURO (per abusi commessi prima del 23/10/2004)		
DPR 380/2001 ART.37 comma 4		
SENZA AUMENTO DI VALORE ⁽¹⁾	€ 516,00	
CON AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ⁽²⁾	Fino a € 5.000,00	€ 860,60
	da € 5.000,00 a € 15.000,00	€ 2.160,00
	Oltre € 15.000,00	€ 5.164,00

(1) Interventi che non comportano aumento di valore (compresi gli interventi individuati al comma 2 dell'art.6 del D.P.R. 380/01) ai quali si applica il minimo:

- lievi interventi di manutenzione straordinaria e opere interne alle unità immobiliari
- modifiche alle recinzioni, alle cancellate e muri di cinta;

- gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione
- opere di arredo minore (pergolato, ecc.)

(2) Agli altri interventi si applica la griglia con aumento di valore venale.

Critério utilizzato per l'individuazione del valore venale di un'immobile: in assenza di specifiche indicazioni della Regione Emilia Romagna si utilizzano i valori minimi al mq. utilizzando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (art. 21 c.2 L.R. 23/2004). 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. (art. 21 c.2bis L.R. 23/2004)

Visti gli scaglioni dell'aumento di valore venale di cui sopra occorrerà procedere nel seguente modo all'atto della presentazione del titolo edilizio:

1. **in caso di modeste difformità** riscontrate o autodenunciate, che palesemente non comportano un incremento di valore venale dell'immobile, la sanzione applicata corrisponderà alla misura minima pertanto dovrà essere allegata alla pratica edilizia in sede di presentazione:
 - cedolino di avvenuto versamento della somma di € 500,00, quale sanzione pecuniaria per abusi commessi dopo il 23/10/20004, in vigenza della L.R. 23/2004;
 - cedolino di avvenuto versamento della somma di € 516,00 quale sanzione pecuniaria per abusi commessi prima del 23/10/20004;
2. **in caso l'intervento comporti un incremento di valore venale** dell'immobile, dovrà essere allegata alla pratica edilizia in sede di presentazione:
 - cedolino di avvenuto versamento della somma di € 83,50 o € 860,60 quale acconto sanzione pecuniaria
 - computo metrico delle opere realizzate
 per il successivo calcolo della sanzione da parte del Comune
3. **in caso l'intervento comporti un incremento di valore venale dell'immobile e qualora non siano disponibili i parametri di valutazione** delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la valutazione verrà eseguita dalla Commissione Provinciale per la determinazione del valore agricolo medio, pertanto dovrà essere allegata alla pratica edilizia in sede di presentazione:
 - cedolino di avvenuto versamento della somma di € 83,50 o € 860,60 quale acconto sanzione pecuniaria;
 - fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al massimo della somma eventualmente dovuta di € 5.000,00 (per abusi commessi dopo l'entrata in vigore della L.R. 23/2004) o di € 5.164,00 (per abusi commessi prima dell'entrata in vigore della L.R. 23/2004, secondo T.U. 380/2001);
 - n° 2 copie elaborati grafici con evidenziate le opere oggetto di sanatoria;
 - n° 2 copie relazione tecnica con particolare riguardo alla vetustà delle opere sanare;
 - n° 2 copie documentazione fotografica;
 per il successivo inoltro della documentazione alla Commissione Provinciale

Ritenuto, opportuno, abrogare la Delibera di Giunta Comunale n° 299 del 06/10/2010 in quanto completamente superata dalla presente proposta;

Ritenuto, inoltre, che il Responsabile del Servizio con proprio atto revochi la determina n. 733 del 30/10/2010 in quanto completamente superata dalla presente proposta;

Su conforme proposta dell'Ufficio Edilizia Privata comunale;

Acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area Governo del Territorio e del Dirigente Responsabile dell'Area Servizi Finanziari espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs n° 267/2000 T.U. ordinamento EE.LL.

- Richiamato l'esito favorevole dell'istruttoria svolta dalla Geom. Lucia Ugolini, quale responsabile del procedimento;

Tutto ciò premesso,

PROPONE

1. Di approvare per le ragioni di cui in premessa, i criteri e le modalità di calcolo relativi alle sanzioni amministrative previste dall'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 e dall'art. 17, comma 3, lettera c) della L.R. 23/2004;
2. Di abrogare la Delibera di Giunta Comunale n° 299 del 06/10/2010;
3. Di demandare il Responsabile dell'Area Governo del Territorio, per quanto di sua competenza, l'assunzione degli atti per la revoca della determina n. 733 del 30/10/2010;
4. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e governo del territorio";
5. Di dare atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lg.vo 14/03/2013, n. 33, il presente atto, una volta adottato, verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente, sotto sezione di primo livello: Pianificazione del territorio, sotto sezione di secondo livello: Area Governo del Territorio Deliberazioni adottate – approvate.
6. Di dare atto che la presente deliberazione comporta maggiori entrate per l'Ente allo stato non quantificabili e che, gli importi minimi indicati nelle tabelle del presente atto (€ 500,00 ed € 516,00), sono eventualmente da considerare quale acconto a secondo della natura dell'oggetto di accertamento di conformità.
7. Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la Geom. Lucia Ugolini.

Il Responsabile Area Governo del Territorio

Arch. Danilo Donati