



Servizi per l'Edilizia

P.G. N.: 106183/2016
N. O.d.G.: 231/2016
Data Seduta Giunta : 05/04/2016
Data Seduta Consiglio : 20/04/2016
 Richiesta IE

Oggetto: APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA ", ABROGAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL' ATTO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO P.G. N. 68723/2011 E DELIBERAZIONE CONSILIARE O .D.G. N. 70 - P.G. N. 59119/2007.

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

PREMESSO

che, con deliberazione consiliare O.d.G 201 del 20/04/2015, P.G.n. 78340/2015, è stata approvata variante di adeguamento normativo al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con P.G.n. 83079/2009 ai sensi dell'art. 33 della L. R. 20/2000 ed in vigore dal 3 giugno 2015;

ai sensi dell'art. 2, co.4, del Rue la Variante Normativa è stata accompagnata dalla approvazione di quelli che, con particolare riferimento alla disciplina dei materiali urbani e agli aspetti pertinenti al "buon costruire", ne costituiscono complemento e che definiscono e specificano i requisiti prestazionali della Parte II: le Schede tecniche di dettaglio per la disciplina degli interventi sugli edifici e le Disposizioni Tecnico-organizzative approvate rispettivamente con deliberazione OdG 202 PG n. 78437/2015 del 20/04/2015 e con determinazione dei Direttori dei Settori Servizi per l'edilizia e Piani e Progetti Urbanistici P.G.n. 239381/2015 del 29 luglio 2015;

l'art. 83 del RUE rinvia alle disposizioni vigenti relativamente alle sanzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia e dispone che la violazione degli obblighi stabiliti dal RUE e dai suoi complementi sia sanzionabile con sanzione pecuniaria definita ai sensi dell'art. 8 L.R. n. 6/2004;

le principali 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 e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

- a) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, Capo I e Capo II, Titolo III Capo I);
- b) L.R. n. 23/2004 e s.m.i. (Titolo I);

persiste attualmente un duplice sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi

edilizi, correlato all'epoca di realizzazione degli stessi: il primo previsto nel Titolo IV del DPR n. 380/01, il secondo contenuto nel Titolo I della L.R. n. 23/2004;

entrambi i suddetti sistemi prevedono l'applicazione di sanzioni pecuniarie - anche se le fattispecie non sono completamente sovrapponibili - per opere di nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, nonché manutenzione straordinaria realizzate senza o in difformità dal titolo edilizio, in immobili vincolati ai sensi del d.lgs 42/2004 o in immobili tutelati dagli strumenti urbanistici o posti in Ambito Storico (quest'ultimo caso limitatamente al mutamento di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia), e prevedono altresì la corresponsione di somme a titolo di oblazione in caso di accertamento di conformità (c.d. sanatoria);

le sanzioni pecuniarie e le oblazioni sono commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo edittale, questi ultimi, peraltro, fissati in misura diversa nella normativa statale e in quella regionale;

a garanzia dell'esigenza di certezza, nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, l'Amministrazione Comunale ha stabilito la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione previste dal suddetto doppio regime sanzionatorio e ciò al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;

con atto del Commissario Straordinario P.G.n. 68723/2011 da ultimo veniva approvato l'Adeguamento normativo della deliberazione del Consiglio Comunale ODG 70 PG n. 59119/2007 del 2.05.2007 recante Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 23/2004;

RITENUTO opportuno completare il quadro della disciplina edilizia comunale con l'approvazione di un "Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia" quale ulteriore complemento del RUE al fine di raccogliere le previsioni sanzionatorie in un unico strumento, così da garantire conoscibilità e trasparenza a cittadini e tecnici e nell'ottica di semplificazione che deve guidare gli interventi comunali;

PRESO ATTO che:

la Legge 164/2014 di conversione con modificazioni del D.L. 11 settembre 2014 n. 133 *"Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive"* ha introdotto una serie di significative innovazioni alla disciplina edilizia ed urbanistica statale, e di conseguenza sull'ordinamento regionale;

in particolare, il legislatore statale ha rivisto la classificazione delle interventi edilizi (e nello specifico di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria) a cui l'ordinamento regionale ha dovuto necessariamente adeguarsi;

tra le osservazioni presentate sulla variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) alcuni privati, nonché l'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE), hanno chiesto di rivedere l'attuale meccanismo di calcolo delle sanzioni pecuniarie laddove, in coerenza con l'impostazione del RUE, si riferisce all'aumento di volume, poiché ritenuto eccessivamente oneroso nei casi di difformità, realizzate senza aumento di Superficie Utile, in epoca antecedente alla entrata in vigore del RUE quando il volume totale non era parametro vincolante;

sta diventando prevalente l'orientamento giurisprudenziale che riconosce la posizione di affidamento del privato rispetto ad abusi commessi in epoca remota e mai accertati, orientamento che già aveva indotto l'Amministrazione con l'Atto del Commissario del 2011 a definire una procedura che, pur in coerenza con il DPR n. 380/01 e la L.R. 23/2004, consentisse il mantenimento dell'opera attraverso la corresponsione di una sanzione pecuniaria in luogo del ripristino, anche nel caso di varianti essenziali dal titolo abilitativo.

Tale procedura prevede:

- a) che si considerino "abusi storicizzati" quelli commessi fino al 17.3.1985 data di entrata in vigore della L. n. 47/85;
- b) che in tali casi, su espressa richiesta dell'avente titolo, è sempre possibile l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo della demolizione;
- c) che, in ogni caso, in relazione all'accertato interesse pubblico attuale alla demolizione di dette opere abusive ed avuto riguardo all'entità ed alla tipologia delle stesse, è sempre possibile, per l'Amministrazione, procedere con provvedimento ripristinatorio motivato con riferimento agli obblighi di legge;

con la medesima *ratio* del riconoscimento della posizione di affidamento del privato rispetto ad abusi commessi in epoca remota e mai accertati, la LR 15/2013 ha introdotto l'articolo 17bis della LR 23/2004 per la regolarizzazione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977;

RITENUTO che, sulla base di quanto sopra esposto e come meglio dettagliato nella Relazione illustrativa allegata quale parte integrante al presente provvedimento, l'approvazione del Regolamento sia l'occasione per :

- adeguare e graduare ulteriormente gli importi previsti dall'Atto del Commissario citato, al fine di contrastare l'abusivismo nel territorio comunale con criteri di proporzionalità, commisurando la sanzione alla gravità dell'opera e non equiparando, sotto questo profilo, per esempio interventi quali la modifica delle forature esterne sulle facciate o la demolizione e ricostruzione che pure rientrano entrambi, ora, nella definizione di ristrutturazione edilizia;

- prevedere, fermi restando gli effetti del pagamento della sanzione pecuniaria, una modularità nella applicazione della stessa nel caso di abusi storicizzati come sopra definiti o qualora non sia possibile la demolizione, così articolata:

1. gli aumenti di volume consistenti in ispessimenti di solai, di coperture o di murature, che non abbiano comportato aumento di altezza netta dei piani né di Superficie Utile o Accessoria e quindi non hanno generato aumento di carico urbanistico, sono soggetti ad una sanzione forfettaria di 5.000 euro qualunque sia l'epoca della loro realizzazione ;

2. gli aumenti di volume che, senza aumento di SU o SA, abbiano comportato aumento dell'altezza netta dei piani, compreso il sottotetto, fino ad un massimo del 10% di quella legittima e che siano stati realizzati prima del 20 maggio 2009 (data di entrata in vigore del RUE 2009) sono soggetti alla sanzione pecuniaria calcolata come al punto successivo, ridotta del 50%;
3. nei restanti casi in cui siano stati realizzati aumenti di volume che non abbiano creato aumenti di SU o SA, al fine di poter utilizzare il parametro di cui all'art. 21 comma 2 L.R. 23/2004 che rinvia ai valori al mq desumibili dall'Osservatorio Immobiliare, gli aumenti sono ricondotti in termine di superficie dividendo il volume per un'altezza virtuale di ml 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

tale ultimo parametro di conversione corrisponde infatti a quello da utilizzarsi per calcolare l'indennità pecuniaria "maggior profitto" nel caso di violazione delle norme a tutela del paesaggio per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie, come stabilito dal Regolamento sul procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica e criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia di tutela del vincolo paesaggistico di cui all'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, da approvarsi con separato provvedimento in esecuzione delle sentenze nn.974/2014 e 975/2014 del Tribunale Amministrativo di Bologna che hanno annullato la deliberazione consiliare OdG 40/2006 PG n. 14631/2006, nel punto in cui rinviava al meccanismo previsto dalla L. 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3);

RITENUTO, ALTRESI', OPPORTUNO, in considerazione del fatto che le Schede prestazionali che stabiliscono gli obiettivi per gli interventi sugli edifici d'interesse storico-architettonico e d'interesse documentale, definiscono sistemi valoriali/qualitativi ritenuti condivisibili e da perseguirsi nelle trasformazioni urbanistico-edilizie nella città ed in coerenza con la novità introdotta dalla Variante Normativa al RUE che consente di intervenire sugli edifici di interesse documentale cartografati dal RUE in maniera semplificata attenendosi alle schede/ obiettivo di cui all'art. 57 del RUE da intendersi pertanto prescrittive, anzichè ricorrendo a studi ed approfondimenti specifici:

-graduare ai sensi dell'art. 8 della L.R. 6/2004 le sanzioni pecuniarie per gli interventi sugli edifici di interesse documentale in caso di mancato rispetto delle schede prescrittive oppure in caso di intervento senza titolo abilitativo o CIL ;

-graduare analogamente ai sensi dell'art. 8 della L.R. 6/2004 la sanzione pecuniaria nel caso di interventi di edilizia libera , realizzati sull'involucro esterno degli edifici storico architettonico dell'antico e del moderno individuati dagli strumenti urbanistici comunali in ragione di conservarne i caratteri estetici;

VISTI

il DPR 380/2001 e la L.R. 23/2004 e ss.mm.ii;
la L.R. 6/2004 articolo 8 ;

DATO ATTO che la presente deliberazione comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente e che tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione ma si procederà per tempo all'adeguamento dei relativi strumenti di programmazione;

PRESO ATTO sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia e in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia, congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana, sentito il Settore Piani e Progetti Urbanistici ;

Sentita la Commissione Consiliare competente;

DELIBERA

1) DI APPROVARE il "Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia", allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) DI STABILIRE che il Regolamento si applichi ai procedimenti sanzionatori per i quali non sia stata ancora emessa ordinanza di pagamento ed ai titoli edilizi depositati o presentati successivamente alla data di entrata in vigore dello stesso;

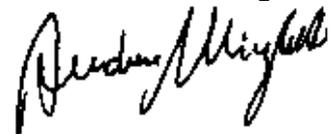
3) DI DISPORRE l'abrogazione delle disposizioni di cui all'Atto del Commissario Straordinario P.G.n. 68723/2011 e della Deliberazione Consiliare O.d.G. 70/2007 PG n. 59119/2007 dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, fatta salva l'applicazione residuale per i titoli presentati o depositati precedentemente a tale data.

Infine, con votazione separata

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile - ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/8/2000.

Il Direttore del Settore
Andrea Minghetti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Documenti allegati (parte integrante):



RUE_regolamentosanzioniedilizia.pdf



Relazione illustrativa sanzioni edilizie.pdf

Documenti in atti :