



Comune di Modena

Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Via Santi 60 - Tel. 059/206224 - Fax 059/206164

E-mail ✉ giovanni.villanti@comune.modena.it

Il Dirigente Responsabile

Modena, 17/07/2003

Protocollo generale n. 99388/2003

Protocollo G.C. n. 12441/2003

CG-DO/do

A tutto il Personale del Settore

Agli Ordini e Collegi Professionali

LORO SEDI

OGGETTO: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E DIA IN SANATORIA, DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DEL DPR 6/06/2001 N.380 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA".

Facendo seguito alla precedente nota informativa datata 1/07/2003, Prot. gen. n. 91444/2003, Prot. G.C. n. 11369/2003, con la presente si precisano le procedure del Settore, per la gestione degli accertamenti di conformità, dopo l'entrata in vigore del DPR 6/06/2001 n.380 recante "Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Come noto, nella Regione Emilia Romagna la disciplina sostanziale del T.U. Edilizia nazionale è stata disapplicata dalla LR 31/2002 (*si rimanda alla disposizione di servizio del 1/07/2003, Protocollo generale n. 91444/2003 - Protocollo G.C. n. 11369/2003 citata*).

Di conseguenza, in applicazione del principio generale secondo il quale è ammissibile la sanatoria dei cosiddetti "abusi formali" mediante accertamento di conformità, nella forma del permesso di costruire in sanatoria o della denuncia di inizio attività in sanatoria, si dettano le seguenti disposizioni.

Art.36 DPR 380/2001 "Accertamento di conformità - Permesso di costruire in sanatoria"

La norma disciplina i casi e la procedura per il rilascio del **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**.

INTERVENTI:

La richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria, viene presentata in caso di interventi edilizi **realizzati IN ASSENZA o IN DIFFORMITA' dal permesso di costruire**, nei casi cioè indicati dall'art.12 della LR 31/2002 (*per l'elencazione degli interventi si rinvia alla disposizione di servizio del 10/12/2002 protocollo generale n. 161237/2002 - Protocollo G.C. n. 21726/2002 e relativo allegato*).

SOGGETTI LEGITTIMATI:

Sono legittimati a presentare la richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria:

1. il responsabile dell'abuso;
2. l'attuale proprietario dell'immobile.

QUANDO PRESENTARE LA RICHIESTA:

La richiesta di accertamento di conformità può essere presentata:

1. fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli:
 - a) art.31, comma 3 (*90 gg dall'ingiunzione di demolizione*)
 - b) art.33, comma 1 (*termine stabilito per la rimozione o demolizione nell'ordinanza del Dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia*) -
 - c) art.34, comma 1 (*termine stabilito per la rimozione o demolizione nell'ordinanza del Dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia*).
2. e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative.

RILASCIO:

Il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato se l'intervento edilizio realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente:

- sia al momento della realizzazione dell'abuso;
- sia al momento della presentazione della richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria.

Il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato a firma del Dirigente dello sportello unico per l'edilizia, con provvedimento adeguatamente motivato, entro 60 giorni, dalla data di presentazione della richiesta.

Decorso inutilmente il termine del procedimento, la richiesta si intende rifiutata (silenzio - rifiuto).

OBLAZIONE:

Il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato, previo avvenuto pagamento, a titolo di oblazione:

- a) del contributo di costruzione, in misura doppia (*se l'intervento edilizio è oneroso*);
- b) del contributo di costruzione in misura pari a quella prevista dall'art.16 DPR 380/2001 (*se l'intervento edilizio è gratuito*). **Si ricorda che, nel territorio della Regione Emilia Romagna, l'art.16 DPR 380/2001 è disapplicato, per cui si fa riferimento agli artt.27 ss della L.R.31/2002 e alle deliberazioni regionali e comunali applicative oggi vigenti.**

In caso di intervento edilizio realizzato IN PARZIALE DIFFORMITA' dal titolo abilitativo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

All'interno dello SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA, l'istruttoria per il rilascio o meno dei permessi di costruire in sanatoria viene gestita operativamente dall'UFFICIO EDILIZIA ESISTENTE e dall'UFFICIO EDILIZIA DI NUOVA EDIFICAZIONE, per quanto di competenza.

Art.37, comma 4, DPR 380/2001 “ DIA in sanatoria”

La norma disciplina i casi e la procedura per il rilascio della sanatoria (DIA in sanatoria) qualora si tratti di interventi edilizi, realizzati IN ASSENZA, o IN DIFFORMITA' dalla DIA, nei casi cioè indicati dall'art.8, comma 1, della LR 31/2002 (per l'elencazione degli interventi si rinvia alla disposizione di servizio del 10/12/2002 protocollo generale n. 161237/2002 – Protocollo G.C. n. 21726/2002 e relativo allegato).

SOGGETTI LEGITTIMATI:

Sono legittimati a presentare la DIA in sanatoria, ai sensi dell'art.37, comma 4, DPR 380/2001 (DIA in sanatoria):

1. il responsabile dell'abuso;
2. il proprietario dell'immobile.

INTERVENTI SANABILI

Sono sanabili gli interventi edilizi realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente:

- sia al momento della realizzazione dell'abuso;
- sia al momento della presentazione della richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere la sanatoria.

SANZIONI E ONERI :

La DIA in sanatoria comporta il rilascio di un provvedimento, con il quale, dato atto della doppia conformità dell'intervento, accertata dall'Ufficio, tramite apposita istruttoria, viene applicata la sanzione non superiore a 5164 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, calcolata sulla base della deliberazione della Giunta Comunale n. 663 del 15/07/2003, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, così come segue:

- ⚡ EURO 516 – sanzione minima
quando la valutazione della Commissione provinciale relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra EURO 0 – 15.493
- ⚡ EURO 5.164 – sanzione massima
quando la determinazione della Commissione provinciale preveda un importo superiore a EURO 154.937
- ⚡ per le valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:
A : B = C : X, dove
A = EURO 154.937
B = EURO 5.164
C = incremento di valore venale determinato dalla Commissione provinciale
X = importo della sanzione.

Per gli interventi edilizi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione nella misura stabilita dalle tabelle parametriche regionali e dalle deliberazioni comunali applicative.

Nello stesso provvedimento di cui sopra si procederà anche alla liquidazione di tale contributo.

All'interno dello SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, l'istruttoria per il rilascio o meno della sanatoria (DIA in sanatoria) viene gestita operativamente dall'UFFICIO EDILIZIA ESISTENTE e dall'UFFICIO EDILIZIA DI NUOVA EDIFICAZIONE, per quanto di competenza.

Gli operatori di questi uffici cureranno l'invio delle richieste all'AGENZIA DEL TERRITORIO per la valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile, in base al quale dovrà essere calcolata la somma dovuta a titolo di oblazione.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE:

Si dispone di applicare le nuove norme in materia di accertamento di conformità alle richieste presentate a far data dal 30/06/2003 (data di entrata in vigore del DPR 380/2001).

Di conseguenza, tutte le richieste di accertamento di conformità pervenute fino al 29/06/2003 vanno gestite e concluse, secondo le norme e i termini fissati dalle leggi previgenti.

La presente nota informativa vale come disposizione di servizio.

Si allega il testo della deliberazione di Giunta Comunale n. 663 del 15/07/2003, immediatamente esecutiva, ai sensi di legge.

***Il dirigente responsabile dello Sportello unico per l'edilizia
Ing. Giovanni Villanti***

ALLEGATI: come da testo

Originale della presente, firmata e protocollata, è agli atti del Settore.

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N.663 DEL 15/07/2003**

OGGETTO

**ARTICOLI 33, COMMI 3 E 4; 37, COMMI 2 E 4 DPR 380/2001 - TU EDILIZIA –
DETERMINAZIONE SISTEMA SANZIONATORIO**

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate la propria deliberazione n. 3406 del 15/11/1985 e la successiva disposizione sindacale di specificazione del 5/8/1986, relative alla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, da applicare alle fattispecie di abusi edilizi così sanzionabili previsti dagli artt.9, commi 3 e 4 e 10, comma 3, della legge n. 47/1985 e s.m.;

Visto che con l'entrata in vigore del TU Edilizia, avvenuta il 30/06/2003, le disposizioni in materia sanzionatoria di cui al Capo I della legge n. 47 sopracitata e all'art.2, comma 60, della L. 662/96 e s.m., sono sostituite da quelle del titolo IV del DPR 380/01, con effetti di natura sostanzialmente ricognitiva;

Ritenuto pertanto:

- di dover provvedere a confermare e precisare meglio i provvedimenti sopracitati;
- che, in particolare, per le ipotesi di cui all'art.37, comma 4, del TU, di interventi conformi alle norme urbanistico ed edilizie, realizzati in assenza o in difformità dalla DIA, per i quali venga presentata la cosiddetta "DIA in sanatoria" e il responsabile del procedimento debba applicare la sanzione, in relazione all'aumento di valore venale determinato dalla competente Commissione provinciale, entro i limiti di minimo e massimo stabiliti dalla legge (EURO 516 – sanzione minima; EURO 5.164 – sanzione massima), è necessario stabilire criteri fissi ed oggettivi per poter procedere all'applicazione delle sanzioni di che trattasi;
- che si propone di utilizzare una metodologia proporzionale;
- che tale metodologia ed in particolare l'articolazione delle fasce di riferimento è stata elaborata, da un lato, sulla base dell'analisi, per i periodi pregressi, dell'entità delle sanzioni applicate per le corrispondenti tipologie di abusi edilizi, dall'altra in modo da consentire una graduazione reale delle sanzioni della fascia intermedia che sono quelle di più ampia applicazione;
- che quindi per le valutazioni della Commissione fino a EURO 15.493, si applica la sanzione minima prevista dal TU; per le determinazioni superiori a 154.937, si applica la sanzione massima, per le valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica la seguente proporzione:

A : B = C : X, dove:

A = EURO 154.937

B = EURO 5.164

C = incremento di valore venale determinato dalla commissione provinciale

X = importo della sanzione;

OMISSIS

DELIBERA

- di determinare il sistema sanzionatorio di cui agli artt.33, commi 3 e 4; 37, commi 2 e 4, DPR 380/2001 - TU Edilizia - confermando e precisando meglio i provvedimenti sopracitati, così come segue:

Art.33, commi 3 e 4 – Realizzazione di Interventi di ristrutturazione eseguiti su immobili ubicati in zona A, in assenza o in totale difformità da permesso di costruire o DIA minimo EURO 516 – massimo EURO 5.164:

- EURO 516 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di EURO 5.164
- EURO 5.164, quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio

Art.37, comma 2 – Realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo in assenza di DIA o in difformità da essa (minimo EURO 516 – massimo EURO 10.329):

- EURO 516 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di EURO 10.329
- EURO 10.329, quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio

Art.37, comma 4 – Sanatoria di interventi conformi alle norme urbanistico ed edilizie vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della richiesta: EURO 516 – sanzione minima - EURO 5.164 – sanzione massima:

- EURO 516 – sanzione minima
quando la valutazione della Commissione provinciale relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, sia compreso tra EURO 0 – 15.493
- EURO 5.164 – sanzione massima
quando la determinazione sia superiore a EURO 154.937
- per le valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

A:B = C:X, dove

A = EURO 154.937

B = EURO 5.164

C = incremento di valore venale determinato dalla Commissione provinciale

X = importo della sanzione;

- di dare atto che restano confermate le previsioni di entrata del PEG 2003;
- di dare immediata esecuzione alla presente deliberazione per l'urgenza di provvedere