



Comune di Modena

Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia
Sportello Unico per l'Edilizia e le Imprese
Via Santi 60 - Tel. 059/206224 - Fax 059/206164
E-mail _giovanni.villanti@comune.modena.it

Il Dirigente Responsabile

Modena, 9/02/2005
Protocollo generale n. 17308
Protocollo G.C. n. 2097
CG-DO-RB -WV/do-cg

A tutto il personale del Settore

Agli Ordini e Collegi professionali

LORO SEDI

Oggetto: Accertamenti di conformità, dopo la L.R.23/2004 – Provvedimenti di sanatoria –

L'art.17 L.R.23/2004 ha disciplinato l'accertamento di conformità, disapplicando, per il territorio della Regione Emilia Romagna, gli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Dalla data di entrata in vigore della L.R.23/2004 (23/10/2004) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art.17 L.R.23/2004, può richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, o presentare una DIA in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire, ovvero a DIA, secondo le seguenti modalità.

L'ufficio tecnico conduce l'istruttoria volta ad accertare:

- la doppia conformità alle norme dell'abuso realizzato (conformità sia alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, sia alle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria), come previsto dall'art.17, comma 1, L.R.23/2004;

oppure

- la conformità alle norme vigenti al solo momento della presentazione della domanda di sanatoria, come previsto dall'art.17, comma 2, L.R.23/2004 (*fatti salvi gli effetti penali dell'illecito*).

L'art.17, comma 3, L.R.23/2004, come modificato dall'art. 43 L.R.27/2004, stabilisce che per il rilascio del provvedimento di sanatoria occorre corrispondere il pagamento delle somme, come di seguito indicate.

a) Interventi edilizi di NUOVA COSTRUZIONE e di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

- si paga l'OBLAZIONE consistente in una somma pari al contributo di costruzione in misura doppia o, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000,00 Euro.

Il caso della lettera a) va applicato tutte le volte in cui l'intervento edilizio risulti realizzato in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso e comprende tutte le tipologie assoggettate dall'art. 31.9 RUE al permesso di costruire.

Vi rientrano pertanto, oltre agli interventi di nuova costruzione e agli interventi di ristrutturazione edilizia, *come precisato all'art.31.9, comma 2, lettera d) RUE*, anche gli interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico di interi edifici, *come precisato all'art.31.9, comma 2, lettera e) RUE*.

Quando l'intervento edilizio abusivo viene inquadrato nel **caso a)**, si rilascia un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**.

b) Interventi edilizi di RECUPERO:

- si paga l'OBLAZIONE consistente in una somma pari al contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000,00 Euro.

Il caso della lettera b) va applicato tutte le volte in cui l'intervento edilizio risulti realizzato in assenza di DIA, o in difformità da essa e comprende le tipologie di interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici, assoggettati a DIA dall'articolo 31.4, comma 1, lettera b) RUE.

Quando l'intervento edilizio abusivo viene inquadrato nel **caso b)**, si rilascia una **DIA IN SANATORIA**.

c) RESTANTI CASI:

- si paga la SANZIONE calcolata dall'ufficio in una somma compresa tra un minimo di 500 Euro ed un massimo di 5.000 Euro, in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile valutato dalla Commissione Provinciale (cui va pertanto trasmessa la pratica). Una volta pervenuta la valutazione della Commissione, l'ufficio determina la somma dovuta, applicando la formula approvata con deliberazione della G.C. n.879 del 30/11/2004, come rettificata dalla deliberazione di G.C. n.976 del 5/01/2005;
- se l'intervento edilizio è oneroso, si paga anche il CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE dovuto per l'intervento di che trattasi;
- se l'intervento edilizio è gratuito, non si paga nessun contributo di costruzione.

Il caso della lettera c) va applicato tutte le volte in cui l'intervento edilizio risulti realizzato in assenza di DIA, o in difformità da essa e comprende tutte le tipologie di interventi assoggettati a DIA dagli articoli 31.4 tranne la lett. b) (*interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico di interi edifici, che – come chiarito sopra – rientrano nel caso b)*), e 31.5 RUE lett. a) e b).

Per quanto riguarda invece gli interventi di cui all'art. 31.5 lett. c), per essi, pur rilasciandosi la DIA in sanatoria, andrà applicata l'oblazione prevista per i casi di cui alla lettera a) – oblazione consistente nel pagamento del contributo di costruzione in misura doppia.

Tra gli interventi del caso c) rientrano i soli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati a DIA, ai sensi dell'art. 31.4, comma 1, lettera e) RUE, diversi da quelli di cui all'art. 31.9, comma 2 lett. d) RUE.

Quando l'intervento edilizio abusivo viene inquadrato nel **caso c)**, si rilascia una **DIA IN SANATORIA**.

In proposito si precisa - *pregandovi di porre particolare attenzione all'attività di inquadramento degli interventi* - che la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31.4, comma 1, lett. e) RUE è, in sostanza, una categoria residuale.

In essa, infatti, vanno fatti rientrare tutti quegli interventi non riconducibili alla definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31.9, comma 2 lett. d) RUE, né rientranti nelle diverse definizioni di interventi del RUE ricondotte alla DIA, ai sensi dell'art. 31.0 RUE e relativa TABELLA posta in calce alla Parte X del RUE.

Si precisa inoltre che, anche nei casi di richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.17 L.R.23/2004 e s.m., volti al rilascio di una DIA in sanatoria, o di un permesso di costruire in sanatoria, va presentata la SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA (sempre), o la DOMANDA di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (nei casi dovuti), ai sensi degli articoli 31.1 e 34.2 RUE.

Qualora le opere di cui si chiede la sanatoria siano completamente ultimate, è facoltà dell'interessato presentare la scheda tecnica descrittiva o la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (nei casi dovuti) contestualmente alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, o della DIA in sanatoria.

Resta inteso che la conformità edilizia e l'agibilità (attestata nella scheda tecnica descrittiva, o contenuta nel certificato, nei casi in cui questo è necessario), è subordinata all'esito dell'accertamento di conformità richiesto.

Rimangono esclusi i procedimenti speciali di cui all'art. 34.6 RUE e all'art. 26, comma 4, L.R. 23/2004 e relative modalità operative di cui alla deliberazione della G.C. n. 879 del 30/11/2004, per i quali vale la disciplina dettata dalle norme sopra richiamate.

La presente costituisce disposizione di servizio.

Distinti saluti

**Il Dirigente Responsabile
Ing. Giovanni Villanti**

L'originale, firmato e protocollato, è depositato agli atti del Settore.