



# COMUNE DI MODENA

## N. 16/2020 Registro Deliberazioni di Consiglio

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 13/05/2020

L'anno duemilaventi in Modena il giorno tredici del mese di maggio (13/05/2020) alle ore 14:35, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

A seguito dell'emergenza Covid-19, la presente seduta si è svolta parzialmente in modalità videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17/03/2020 n. 18, secondo i criteri previamente fissati dal Presidente con nota prot. 82479 del 25/03/2020. Tutte le votazioni della presente seduta si sono svolte per appello nominale.

Hanno partecipato alla seduta:

Sindaco Muzzarelli Gian Carlo	Presente in aula consiliare
Presidente Poggi Fabio	Presente in aula consiliare
Vice Pres. Prampolini Stefano	Presente in videoconferenza
Aime Paola	Presente in aula consiliare
Baldini Antonio	Presente in aula consiliare
Bergonzoni Mara	Presente in videoconferenza
Bertoldi Giovanni	Presente in videoconferenza
Bosi Alberto	Presente in aula consiliare
Carpentieri Antonio	Presente in aula consiliare
Carriero Vincenza	Presente in videoconferenza
Cirelli Alberto	Presente in videoconferenza
Connola Lucia	Presente in videoconferenza
De Maio Beatrice	Presente in videoconferenza
Fasano Tommaso	Presente in aula consiliare
Forghieri Marco	Presente in aula consiliare
Franchini Ilaria	Presente in aula consiliare
Giacobazzi Piergiulio	Presente in aula consiliare
Giordani Andrea	Presente in videoconferenza
Guadagnini Irene	Presente in videoconferenza
Lenzini Diego	Presente in aula consiliare
Manenti Enrica	Presente in videoconferenza

Manicardi Stefano	Presente in videoconferenza
Moretti Barbara	Presente in aula consiliare
Parisi Katia	Presente in videoconferenza
Reggiani Vittorio	Presente in aula consiliare
Rossini Elisa	Presente in aula consiliare
Santoro Luigia	Presente in aula consiliare
Scarpa Camilla	Presente in aula consiliare
Silingardi Giovanni	Presente in aula consiliare
Stella Vincenzo Walter	Presente in videoconferenza
Trianni Federico	Presente in videoconferenza
Tripi Ferdinando	Presente in videoconferenza
Venturelli Federica	Presente in videoconferenza

e gli Assessori:

Baracchi Grazia	Presente in videoconferenza
Bortolamasi Andrea	Presente in videoconferenza
Bosi Andrea	Assente
Cavazza Gianpietro	Presente in aula consiliare
Ferrari Debora	Presente in videoconferenza
Ferrari Ludovica Carla	Presente in videoconferenza
Filippi Alessandra	Presente in videoconferenza
Pinelli Roberta	Assente
Vandelli Anna Maria	Presente in videoconferenza

Ha partecipato il Vice-Segretario Generale del Comune MARCHIANO' LUISA.

---

Il Presidente POGGI FABIO pone in trattazione il seguente

**OGGETTO n. 16**

**DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA - RIORDINO SISTEMA SANZIONATORIO E ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE - AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 11/2018**

Relatore: Assessore Vandelli

## OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, per appello nominale, la sotto riportata proposta di deliberazione, che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti al voto: 33

Consiglieri votanti: 33

Favorevoli 24: i consiglieri Aime, Bergonzoni, Carpentieri, Carriero, Cirelli, Connola, Fasano, Forghieri, Franchini, Giordani, Guadagnini, Lenzini, Manenti, Manicardi, Parisi, Poggi, Reggiani, Scarpa, Silingardi, Stella, Trianni, Tripi, Venturelli ed il Sindaco Muzzarelli.

Astenuti 9: i consiglieri Baldini, Bertoldi, Bosi, De Maio, Giacobazzi, Moretti, Prampolini, Rossini e Santoro.

Il Presidente proclama l'esito dopo aver ricevuto conferma dal Vicesegretario e dai tre scrutatori.

## ““IL CONSIGLIO COMUNALE

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

- D.P.R. n. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- L.R. n. 23/2004 “Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003, convertito con modifiche dalla legge 326/03” e successive modifiche ed integrazioni;

Richiamate:

- la L.R. 19 del 2008 in materia sismica e rispettivi atti tecnici di coordinamento;
- la L.R. 30/7/2013 n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia” con la quale la Regione Emilia-Romagna ha operato un riordino della materia edilizia apportando, tra l'altro, modifiche alla L.R. 21/10/2004 n. 23 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.L. 12 settembre 2014 n. 133 convertito in L. 11 novembre 2014 n. 164 “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 cattività produttive (cd. “Sblocca Italia”);
- la L.R. 12 del 23 giugno 2017 “Legge di riordino della disciplina edilizia”;
- la L.R. 24 del 21 dicembre 2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;

Considerato che l'art. 27 del D.P.R. n.380/2001 rappresenta norma di portata generale sulla vigilanza edilizia e sancisce il principio secondo cui i poteri di vigilanza del competente ufficio comunale sono volti a garantire l'attività urbanistica ed edilizia avvenga nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive nei titoli edilizi;

Preso atto che tale norma detta dunque il principio generale per cui l'attività edilizia deve in primo luogo svolgersi in modo conforme alle norme e il requisito di conformità alle norme urbanistiche, edilizie e regolamentari è un requisito imprescindibile per ricondurre l'intervento alle tipologie di titolo abilitante individuate dalla legislazione vigente;

Dato atto che, nel corso degli anni, sono intervenute molteplici modificazioni alla disciplina in materia di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, le quali, assieme a nuove valutazioni operate dal Settore proponente sulla base dell'esperienza maturata, suggeriscono un riordino ed una revisione del sistema sanzionatorio attualmente adottato in ambito comunale;

Richiamate:

- la propria deliberazione n. 11 del 15.2.2018, ad oggetto: "Determinazione delle sanzioni amministrative e pecuniarie in materia edilizia – Riordino sistema sanzionatorio e adeguamento alla normativa vigente", con la quale si riordinava la materia sanzionatoria riferita agli abusi edilizi e si approvavano i criteri e i parametri di applicazione delle sanzioni pecuniarie e delle oblazioni e quanto altro, come indicato nelle Tabelle dalla lettera A alla lettera H, allegate parte integrante alla medesima deliberazione;
- la propria deliberazione n. 21 del 23/03/2009 avente ad oggetto l'adozione alla variante al POC e al RUE e aggiornamento sanzioni riferite al RUE;

Vista altresì la propria deliberazione n. 78 del 07/11/2019 *"Variante normativa al piano operativo (POC) e al regolamento urbanistico edilizio (RUE) controdeduzioni e approvazione ai sensi degli articoli 33 e 34 della LR 201/2000 e s. m. i."*, a seguito della quale si rende necessario fare un aggiornamento al testo della sopra citata deliberazione n. 11/2018 che regola per il Comune di Modena le applicazioni e le modulazioni delle sanzioni, in special modo laddove la legge regola solo una sanzione minima e una massima lasciando ai regolamenti definire le modalità di modulazione e quantificazione delle sanzioni intermedie;

Tenuto conto:

- che, a garanzia dell'esigenza di certezza, di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, principi sanciti anche dalla normativa in materia di anticorruzione, si rende necessario individuare i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione per gli abusi e/o accertamenti di conformità disciplinati dalle norme di cui sopra, che prevedono per determinate fattispecie un importo compreso tra un minimo e massimo edittale;
- che scopo della presente deliberazione è quello di statuire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, proporzionalità rispetto alle diverse fattispecie di abuso, progressività, trasparenza e semplicità di applicazione;
- che la definizione analitica dei criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie, dei metodi per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive del danno arrecato o del profitto conseguito, ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa prevista per gli interventi abusivi realizzati su aree sottoposte a vincolo paesaggistico e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione in caso di sanatoria, sono individuate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione, misure specifiche di prevenzione nelle azioni di contrasto alla corruzione;
- che la procedura per la repressione degli abusi è descritta dai relativi articoli delle leggi citate, secondo la seguente tipologia:

- 1) interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo in totale difformità o con varianti essenziali: art. 31 D.P.R. 380/2001 e art. 13 L.R. 23/2004;
- 2) interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio: art. 34 D.P.R. 380/2001 e art. 15 L.R. 23/2004;
- 3) interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo o con varianti essenziali: art. 33 del D.P.R. n.380/2001 ed artt. 14 e 14 bis della L.R. n.23/2004;
- 4) interventi edilizi residuali eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA: art. 37 D.P.R. n.380/2001, artt. 10, 16 e 17 L.R. n.23/2004;
- 5) interventi di attività edilizia libera: art. 6, comma 7, D.P.R. n.380/2001 ed art.16 bis L.R. n.23/2004;

- che la normativa in materia di vigilanza e controllo sull'attività edilizia prevede le seguenti diverse tipologie di illeciti:

- A) abusi edilizi non sanabili, relativi alle opere realizzate in modo non conforme alla disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica sia al momento dell'esecuzione delle opere sia al momento della sanatoria (cioè a leggi e regolamenti in materia urbanistica e edilizia; a prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati; alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico; alle altre discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui: le normative antisismica, igienico sanitaria, antincendio, di efficienza energetica, di non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psico-cognitive) quindi non trovano la doppia conformità;
- B) abusi edilizi sanabili, relativi, cioè, a opere, solo formalmente abusive, in quanto realizzate conformemente alle discipline sopra elencate ancorché in mancanza o difformità dal necessario titolo abilitativo e che sono conformi alle norme al momento della realizzazione delle opere e al momento della presentazione della sanatoria (comma 1, art. 17 L.R. n.23/2004);
- C) abusi edilizi non sanabili, ma riconducibili alla conformità edilizia mediante opere per le quali è possibile presentare una sanatoria con opere conformative da eseguirsi entro il termine di 90 o 120 giorni, termine ordinariamente previsto nelle ordinanze;
- D) abusi edilizi sanabili, con conformità alle norme vigenti al solo momento della presentazione della domanda di sanatoria, fatti salvi gli effetti penali dell'illecito (comma 2, art. 17 L.R. n.23/2004);
- E) art. 17-bis L.R. n.23/2004 - varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10 del 1977: al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17 L.R. n.23/2004; resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore di cui all'art. 17, comma 4 bis, della L.R. n.23/2004;

Considerato che nei casi previsti dalla legge è disciplinata la possibilità di accertare, su richiesta motivata dell'interessato accompagnata da apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive; qualora venga accertata detta impossibilità, l'Amministrazione Comunale procede ad irrogare la sanzione pecunaria sull'intero intervento eseguito in assenza di titolo e in difformità alle vigenti norme;

Considerato inoltre:

- che in materia di immobili vincolati la disciplina sanzionatoria edilizia di cui alla Legge Regionale n. 23/2004 e successive modifiche ed integrazioni, costituisce un procedimento del tutto autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;
- che, per quanto riguarda gli edifici vincolati (o ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 o dagli strumenti urbanistici comunali), l'art. 10 della L.R. n. 23/2004 pone la restituzione in pristino come sanzione prioritaria rispetto a quella pecuniaria, ammissibile solo nel caso in cui non sia possibile dar luogo al ripristino medesimo;
- che per quanto riguarda gli abusi realizzati su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, l'art. 10, comma 1, della L.R. n.23/2004 stabilisce che il Comune irroghi una sanzione pecuniaria da € 2.000,00 a € 20.000,00 la quale sarà sempre dovuta a prescindere dai futuri provvedimenti sanzionatori che la Soprintendenza adotterà;
- che la sanzione pecuniaria da € 2.000,00 a € 20.000,00 prevista dall'art. 10, comma 2, della L.R. 23/2004, per gli abusi realizzati negli edifici tutelati dagli strumenti urbanistici, è sempre dovuta sia nel caso in cui si faccia luogo al ripristino, sia qualora quest'ultimo non sia possibile e venga irrogata la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso;
- che l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 23/2004 prevede in caso di abusi realizzati su edifici vincolati in base alla parte terza del D.Lgs. n. 42/2004 relativa ai beni paesaggistici, la irrogazione da parte del Comune di una sanzione pecuniaria da € 2.000,00 a € 20.000,00;
- che, per gli abusi edilizi riguardanti edifici vincolati eseguiti prima del 21 ottobre 2004, data dell'entrata in vigore della L.R. n. 23/2004, si applica la sanzione di cui all'articolo 37 del DPR 380/2001 e s.m.i., in particolare i commi 2 e 3 del citato articolo, secondo i criteri determinati nell'Allegato I, che forma parte integrante della presente deliberazione;
- che tutte le fattispecie sopra descritte sono riportate negli allegati A ed I costituenti, nella nuova formulazione, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Considerato che, ai sensi dell'art. 17, comma 1, L.R. n.23/2004, sono inoltre sanabili con sanzione amministrativa gli interventi realizzati senza titolo o in difformità da esso, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento di realizzazione degli stessi, sia al momento della richiesta della sanatoria. Il rilascio del titolo ha solo effetti amministrativi, mentre rimane impregiudicata l'azione penale per il reato che risulti eventualmente configurabile, qualora, come previsto all'art. 17 comma 2 della L.R. 23/2004, a l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistico ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda; l'Allegato B alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale, nella nuova formulazione, riepiloga l'applicazione della sanzione ai sensi dell'art.17, comma 3, lettera a) e b) della L.R. n. 23/2004;

Considerato, inoltre, che l'art.17, comma 3, lett. c) della L.R. n. 23/2004 stabilisce, nel caso di accertamento di conformità per abusi diversi da quelli previsti alla lettera a) e b) del medesimo terzo comma, il pagamento a titolo di oblazione, di una somma stabilita dal Comune, in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile, di un importo compreso tra 1.000 e 5.000 euro; l'allegato C alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale, nella nuova formulazione, riepiloga l'applicazione della sanzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) della L.R. n.23/2004;

Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia” e s.m. i., la tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della

sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di euro 100 per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi; inoltre il mancato rispetto dei termini della ordinanza a conformare, in caso di esito negativo dei controlli (in merito alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ecc) prevede l'applicazione di una sanzione di € 1.000,00; l'allegato D alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale, qui confermato, riepiloga l'applicazione della sanzione ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni;

Considerato che, sulla base dell'esperienza maturata in materia, esistono talune fattispecie di opere abusive, ricorrenti e ripetitive, le quali, non generando alcun incremento di valore dell'immobile, impongono l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima prevista dalla Legge attualmente pari a € 1.000,00; l'allegato E alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale, nella nuova formulazione, riepiloga le fattispecie descritte; nei casi indicati non è necessario ricorrere alla valutazione del Collegio dei periti del Servizio Patrimonio, garantendo una maggiore celerità dell'azione amministrativa;

Preso atto:

- che l'art. 13, comma 4bis, della L.R. n.23/2004, nel caso di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, a seguito dell'emanazione di ordinanza di demolizione, prevede: "L'autorità competente, constatata l'inottemperanza irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti". La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree ed edifici soggetti a tutela o vincolati, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima pari a € 20.000,00;

- che l'art. 13, comma 4-ter, della L.R. n.23/2004 e successive modifiche ed integrazioni, prevede che "I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico";

Richiamato l'art. 21, commi 2 e 2 bis, "Sanzioni pecuniarie" della L.R. n. 23/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il quale prevede:

- al comma 2: 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 delle Entrate, applicando la cifra espressa nel valore minimo.

- al comma 2 bis: 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";

Rilevato che il Comune deve pertanto graduare l'applicazione della sanzione di cui all'art 13, comma 4bis, della L.R. n.23/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dal minimo di 2.000,00 € al massimo di 20.000,00 €, in modo da assicurare uniformità e trasparenza all'azione amministrativa, nonché proporzionalità e ragionevolezza di applicazione;

Dato atto che il Comune si è dotato di una propria struttura competente in materia di stime immobiliari, denominata "Collegio dei Periti" del Servizio Patrimonio a cui demanda la determinazione dell'incremento del valore dell'immobile ogni qualvolta si tratti di dover applicare sanzioni pecuniarie proporzionate alla stima delle opere abusivamente realizzate;

Richiamato l'allegato F alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale, nella nuova formulazione, che riepiloga le modalità applicative delle sanzioni

pecuniarie per mancata demolizione, previste dall'art 13, comma 4bis, della L.R. n.23/2004;

Considerato che è necessario procedere alla revisione della tabella delle sanzioni amministrative per violazioni delle prescrizioni dettate dal testo coordinato PSC POC RUE, allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 21/ 2009 e già modificata con la citata propria deliberazione n. 11/2018;

Visto l'allegato G, parte integrante della presente deliberazione, nella nuova formulazione, che costituisce aggiornamento e parziale modifica della tabella delle sanzioni approvata con deliberazione consiliare n.21/2009 sopra richiamata;

Richiamato l'allegato H, parte integrante della presente deliberazione, nella nuova formulazione, che riepiloga le modalità di applicazione e la misura delle sanzioni ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. n.23/2004 e successive modifiche ed integrazioni “Sanzioni per interventi di attività edilizia libera”

Ritenuto di approvare il nuovo allegato I, che riepiloga le modalità di applicazione e la misura delle sanzioni ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n.380/2001, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

Dato atto inoltre che nel caso venga avanzata, da parte dell'interessato, richiesta di rateizzazione del pagamento di una sanzione pecunaria comminata in materia di violazioni edilizie la rateizzazione stessa potrà essere accordata esclusivamente per importi superiori a € 3.000,00;

Tenuto conto che la rateizzazione potrà essere ammessa, per il pagamento delle sanzioni pecuniarie amministrative, con provvedimento espresso e secondo le seguenti modalità:

- la somma rateizzata dovrà essere garantita da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa a favore del Comune di Modena;
- la dilazione del pagamento prevederà non più di 4 rate semestrali di cui la prima rata dovrà essere versata entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio o contestualmente al ritiro del provvedimento in sanatoria;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Ambiente Edilizia Privata e Attività Produttive, arch. Roberto Bolondi, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta dell'11/05/2020;

D e l i b e r a

1) di dare atto che, in seguito alla approvazione della propria deliberazione n. 78 del 07/11/2019 “*Variante normativa al piano operativo (POC) e al regolamento urbanistico edilizio (RUE) controdeduzioni e approvazione ai sensi degli articoli 33 e 34 della LR 201/2000 e s. m.i.*” si rende

necessario fare un aggiornamento al testo, ed in particolare alle tabelle approvate dalla propria deliberazione n. 11 del 15.2.2018, che regola per il Comune di Modena le applicazioni e le modulazioni delle sanzioni, in speciale modo laddove la legge regola solo una sanzione minima e una massima lasciando ai regolamenti definire le modalità di modulazione e quantificazione delle sanzioni intermedie;

2) di approvare, per le ragioni in premessa descritte e qui integralmente richiamate, i criteri e i parametri di applicazione delle sanzioni pecuniarie e sue modifiche ed aggiornamenti, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso elencate nell'allegato A e nell'Allegato I alla presente deliberazione, che riporta la graduazione e l'importo delle sanzioni edilizie per immobili vincolati e per interventi effettuati e le rispettive modifiche che consistono nell'aggiungere nel caso 2 la tipologia d'intervento riferita alla riqualificazione e ricomposizione tipologica, di sopprimere il caso 3 ora superato, e scalare il caso 4 al caso 3;

3) di dare atto:

- che le sanzioni pecuniarie aggiuntive da € 2.000,00 a € 20.000,00 stabilite dall'articolo 10 della L.R. n. 23/2004 relativamente ad abusi realizzati negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 o tutelati dagli strumenti urbanistici, saranno sempre dovute a prescindere dalla irrogazione di ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente secondo l'Allegato A; lo stesso principio vale anche per l'Allegato I;

- che per gli abusi edilizi riguardanti edifici vincolati eseguiti prima del 21 ottobre 2004, data dell'entrata in vigore della L.R. n.23/2004, si applica la sanzione di cui all'articolo 37 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., in particolare i commi 2 e 3 del citato articolo, secondo i criteri determinati nell'Allegato I;

- che, analogamente per gli interventi di ristrutturazione, nell'ambito dei quali vanno ricompresi, anche i mutamenti di destinazione d'uso con opere nel caso in cui siano posti in essere in immobili compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. 1444/1968 realizzati in assenza o in totale difformità dal titolo edilizio su immobili tutelati dagli strumenti urbanistici comunali, sarà sempre dovuta la sanzione aggiuntiva in alternativa alla riduzione in pristino stabilendo che, qualora i predetti interventi di ristrutturazione riguardino immobili non tutelati dagli strumenti urbanistici comunali posti nella zona omogenea A e in ambito storico, tale sanzione sarà dovuta nella misura minima;

4) di approvare le modalità di applicazione per la determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a) e b) della L.R. n.23/2004, come riportato nell'allegato B alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale e le modifiche che consistono nell'allineare le tipologie d'intervento così come definite nel RUE vigente;

5) di approvare le modalità di applicazione per la determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione, di cui all'art. 17, comma 3, lett.c) della L.R. n.23/2004 in caso di accertamento di conformità riportate nell'allegato C alla presente deliberazione, stabilendo altresì che l'ammontare minimo dell'oblazione è pari a € 1.000,00;

6) di confermare l'allegato D della citata deliberazione n. 11/2018, che si allega, per comodità di lettura, quale parte integrante della presente deliberazione, dando atto che ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" la tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dopo la scadenza della validità del titolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecunaria per unità immobiliare di € 100,00 per ogni mese di ritardo fino a un massimo di 12 mesi; e il mancato rispetto dei termini della ordinanza a conformare a seguito dell'esito negativo dei controlli in merito alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti,

superamento e non creazione delle barriere architettoniche, prevede una sanzione di € 1.000,00;

7) di approvare l'allegato E “Interventi che non comportano aumento di valore”, che costituisce parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, elaborata dagli uffici tecnici del Settore Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana e del Settore Ambiente edilizia privata attività economiche, di concerto con il Collegio dei Periti del Servizio Patrimonio del Comune di Modena, contenente l'elenco delle fattispecie tipiche e ripetitive che, nella generalità dei casi, non comportano incrementi di valore dell'immobile, determinando l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima prevista dalla legge e le sue rettifiche che consistono nella sostituzione del termine “sanzioni” con “oblazione” e di “oneri” con “contributo di costruzione”;

8) di stabilire, pertanto, che nei casi elencati nell'Allegato E potrà procedersi direttamente con l'applicazione della sanzione minima senza adire il Collegio dei Periti; di stabilire, tuttavia, che il Collegio debba sempre essere adito ogni qualvolta sorga un dubbio sull'effettivo incremento valoriale dell'immobile, nonostante la riconducibilità dell'opera alle fattispecie elencate;

9) di dare atto che le sanzioni amministrative pecuniarie da € 2.000,00 a € 20.000,00 previste dall'art 13, comma 4bis, della L.R. n.23/2004 per l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 13 della L.R. n.23/2004 saranno determinate secondo i criteri e parametri riportati nell'allegato F costituente parte integrale e sostanziale del presente atto e le modifiche che consistono nel allineare le tipologie d'intervento, così come definite nel RUE vigente;

10) di approvare l'allegato G alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale, che prevede la revisione e parziale modifica della tabella delle sanzioni amministrative in violazione degli articoli del RUE e suo allegato, modificato nei riferimenti agli articoli dell'allegato al RUE;

11) di individuare, come previsto dall'art.16 bis della L.R. n.23/2004, la casistica per determinare le sanzioni per interventi di attività edilizia libera (mancata presentazione di CIL Asseverata, sia tardiva che in sanatoria); le fattispecie sono riportate nell'allegato H alla presente deliberazione, che si conferma e si riallega quale parte integrante per comodità di lettura;

12) di approvare l'allegato I come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, che prevede la determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. n.380/2001;

13) di dare atto delle seguenti modalità di applicazione delle sanzioni:

- le sanzioni si applicano per ogni singola unità immobiliare e per ogni singolo abuso o violazione salvo i seguenti casi:

a) nel caso in cui venga accertata la realizzazione di una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento si applicherà la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato;

b) nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione di un unico edificio ed in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente eseguito in difformità dal titolo abilitativo;

14) di dare atto che l'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini dell'individuazione del regime sanzionatorio applicabile, può essere effettuata:

a) attraverso verbali di violazione in materia di edilizia e urbanistica redatti dai competenti uffici di Polizia Municipale e relazioni predisposte dall'Ufficio Sicurezza legalità e controlli del Servizio Trasformazioni edilizie;

b) mediante documentazione acquisita dall'ufficio o prodotta dall'interessato (rilievi aerofotogrammetrici, documentazione catastale, altre certificazioni, ecc.);

c) per mezzo di dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà rese nei modi di legge;

15) di consentire, infine, previa richiesta dei debitori, il pagamento rateizzato esclusivamente per gli importi superiori a € 3.000,00, delle sanzioni pecuniarie amministrative suddette, alle seguenti condizioni:

- la somma rateizzata dovrà essere garantita da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa a favore del Comune di Modena;

- che la dilazione della sanzione preveda non più di 4 rate semestrali di cui la prima rata dovrà essere versata entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio o contestualmente al ritiro del provvedimento di sanatoria;

- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, l'amministrazione procederà all'escussione della fideiussione per l'intero ammontare della sanzione residua;

- che per i casi non contemplati dal presente atto si procederà previa adozione di specifica deliberazione da parte della Giunta Comunale;

16) di dare atto che l'allegato G, costituente parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, aggiorna e sostituisce integralmente la Tabella delle sanzioni per violazioni del RUE approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 21/2009 citata;

17) di dare atto che eventuali provvedimenti di specificazione della presente deliberazione, integrazione o definizioni di dettaglio e di aggiornamento/allineamento alla normativa vigente in materia verranno adottati dalla Giunta comunale o dal Dirigente Responsabile del Settore Ambiente edilizia privata e attività produttive.””

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto

Il Presidente  
POGGI FABIO

Il Vice-Segretario Generale  
MARCHIANO' LUISA

ARTICOLO N.10 della Legge Regionale 23/2004 e s.m.i. Salvaguardia degli edifici vincolati		ALLEGATO A
Tipologia di vincolo	Modalità di applicazione	Sanzioni <i>pecuniaria</i>
		<b>CASO 1</b>
<b>Solo vincolo TTUU BCA</b>	Intervento su ogni singola unità immobiliare (compreso parti comuni)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... €2.000 sino a 250 mq ..... €4.000 sino a 300 mq ..... €6.000 sino a 325 mq ..... €8.000 oltre ..... €10.000
	Intervento che riguarda l'organismo edilizio complessivo e che ricade nel caso della <b>compromissione definitiva del bene</b> (art. 10, 2 comma, ultimo cpv)	la sanzione è sempre quella massima prevista: <b>€20.000</b>
	Intervento ricade nella <b>Nuova costruzione , demolizione e ricostruzione</b>	la sanzione è sempre quella massima prevista: <b>€20.000</b>
	<b>Cambio di destinazione d'uso</b> senza opere secondo l'art. 28 LR 15/2013 (se non ammesso sempre ripristinabile)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... €2.000 +20% sino a 250 mq ..... €4.000+20% sino a 300 mq ..... €6.000+20% sino a 325 mq ..... €8.000+20% oltre ..... €10.000+20%
	<b>Interventi rilevanti</b> , come modifiche esterne non ripristinabili, così l'eliminazione di elementi tipici (solai scale, ecc) ma senza che si configuri la compromissione totale del bene tutelato	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... €2.000+50% sino a 250 mq ..... €4.000+50% sino a 300 mq ..... €6.000+50% sino a 325 mq ..... €8.000+50% oltre ..... €10.000+50%
	<b>In caso di ampliamento</b> che non si possa demolire senza gravi pregiudizi (art. 10, 2 co) : la maggiore superficie realizzata si quadruplica e si aggiunge alla superficie originaria al fine di individuare la sanzione base	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... €2.000 sino a 250 mq ..... €4.000 sino a 300 mq ..... €6.000 sino a 325 mq ..... €8.000 oltre ..... €10.000
	In caso di <b>incremento del numero delle unità immobiliari ammesse</b> dal piano (sempre ripristinabile) la sanzione base è incrementata di 2.000 euro per ogni UI aggiunta;	Demolizione o ripristino + Sanzione base + € 2.000 per ogni Uj = Sino a 150 mq ..... €2.000 sino a 250 mq ..... €4.000 sino a 300 mq ..... €6.000 sino a 325 mq ..... €8.000 oltre ..... €10.000
	<b>In caso di incremento del numero delle unità immobiliari ammesse</b> dal piano e non sia possibile il ripristino, l'incremento è di 5.000 per ogni UI aggiunta	Sanzione base + € 5.000 per ogni Ui in aggiunta = Sino a 150 mq ..... €2.000 sino a 250 mq ..... €4.000 sino a 300 mq ..... €6.000 sino a 325 mq ..... €8.000 oltre ..... €10.000
		<b>CASO 2</b>

<b>VINCOLO PRG</b> Per gli immobili che il prg sottopone a Restauro scientifico Restauro risanamento conservativo e <i>riconfigurazione e ricomposizione tipologica</i>	Intervento su ogni singola unità immobiliare (compreso parti comuni)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... 2.000 sino a 350 mq ..... 4.000 sino a 450 mq ..... 6.000 sino a 500 mq ..... 8.000 oltre ..... 10.000
	Intervento che riguarda l'organismo edilizio complessivo e che ricade nel caso della <b>compromissione definitiva del bene</b> (art. 10, 2 comma, ultimo cpv)	la sanzione è sempre quella massima prevista: <b>€20.000</b>
	Intervento ricade nella <b>Nuova costruzione , demolizione e ricostruzione</b>	la sanzione è sempre quella massima prevista: <b>€20.000</b>
	<b>Cambio di destinazione d'uso</b> senza opere secondo l'art. 28 LR 15/2013 (se non ammesso sempre ripristinabile)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... €2.000+20% sino a 350 mq ..... €4.000+20% sino a 450 mq ..... €6.000+20% sino a 500 mq ..... €8.000+20% oltre ..... €10.000+20%
	<b>Interventi rilevanti</b> , come modifiche esterne non ripristinabili, così l'eliminazione di elementi tipici (solai scale, ecc) ma senza che si configuri la compromissione totale del bene tutelato	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... €2.000+50% sino a 350 mq ..... €4.000+50% sino a 450 mq ..... €6.000+50% sino a 500 mq ..... €8.000+50% oltre ..... €10.000+50%
	<b>In caso di ampliamento</b> che non si possa demolire senza gravi pregiudizi (art. 10, 2 co) : la maggiore superficie realizzata si quadruplica e si aggiunge alla superficie originaria al fine di individuare la sanzione base	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... €2.000 sino a 350 mq ..... €4.000 sino a 450 mq ..... €6.000 sino a 500 mq ..... €8.000 oltre ..... €10.000
	<b>In caso di incremento del numero delle unità immobiliari ammesse</b> dal piano (sempre ripristinabile) la sanzione base è incrementata di 2.000 euro per ogni UI aggiunta;	Demolizione o ripristino + Sanzione base +€ 2.000 per ogni UI= Sino a 200 mq ..... 2.000 sino a 350 mq ..... 4.000 sino a 450 mq ..... 6.000 sino a 500 mq ..... 8.000 oltre ..... 10.000
	<b>In caso di incremento del numero delle unità immobiliari ammesse</b> dal piano e non sia possibile il ripristino, l'incremento è di 5.000 per ogni UI aggiunta	Sanzione base + €5.000 per ogni UI= Sino a 200 mq ..... 2.000 sino a 350 mq ..... 4.000 sino a 450 mq ..... 6.000 sino a 500 mq ..... 8.000 oltre ..... 10.000
<b>CASO 3</b>		
Qualora al vincolo TUBCA si aggiunga la disciplina di tutela PRG Per gli immobili che il prg sottopone a Restauro scientifico Restauro risanamento conservativo e <i>riconfigurazione e ricomposizione tipologica</i>	Come sopra	Demolizione e o ripristino + la sanzione base è data dal caso 1 aumentata del 50% del caso 2
Qualora al vincolo TUBCA si aggiunga la disciplina di tutela PRG <i>Riconfigurazione e composizione tipologica</i>	Come sopra	Demolizione e o ripristino + la sanzione base data dal caso1 aumentata del 50% del caso 3

Ripristino tipologico		
CRITERI GENERALI		
<p>§ i mq è riferita alla <b>Superficie utile</b> calcolata sulla base della disciplina vigente al momento dell'accertamento e la contestazione è da accertare in relazione ad <b>ogni singola unità immobiliare originaria</b> oggetto di tutela ed oggetto di intervento non conforme alla disciplina degli edifici vincolati. Le superfici accessorie e spazi comuni concorrono al 60% nel calcolo della superficie utile</p> <p>§ se i lavori eseguiti abusivamente riguardano solo modifiche prospettiche –diverse bucature , diverso posizionamento di balconi,ecc. la superficie calpestabile si divide per 4 se la parete è solo una, 3 se le pareti sono 2, per 2 se le pareti sono tre o più;</p> <p>§ se le modifiche sono volumetriche e di sagoma anche in assenza di aumento di superfici calpestabili la sanzione si applica calcolando la superficie calpestabile e dividendo per 3</p> <p>§ Attenzione: ove la somma tra sanzione base e maggiorazioni superi l'importo massimo della sanzione, questa si applica nel valore massimo : € 20.000</p> <p>§ le sanzioni dell'allegato A si applicano agli abusi edilizi sanabili con CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria ;</p>		

ARTICOLO N. 17 COMMA 3 lettera a) e b) LR 23/2004 Accertamento di conformità		ALLEGATO B
Tipologia d'intervento	Modalità di applicazione	<i>Sanzione Oblazione</i>
nuova costruzione	C per ogni unità immobiliare	Doppio <i>degli oneri del contributo di costruzione</i> + € 2000
Ristrutturazione (senza demolizione ) con ampliamento	Per ogni unità immobiliare	Doppio <i>degli oneri del contributo di costruzione</i> + € 2000
ristrutturazione <i>edilizia (anche con demolizione e ricostruzione) e ripristino tipologico</i>	Per ogni unità immobiliare;	Doppio <i>degli oneri del contributo di costruzione</i> + € 1000
Restauro scientifico		Doppio <i>degli oneri del contributo di costruzione</i> + € 1000
Restauro risanamento conservativo e <i>riqualificazione e ricomposizione tipologica</i>		Doppio <i>degli oneri del contributo di costruzione</i> + € 1000
Ripristino tipologico		Doppio <i>degli oneri del contributo di costruzione</i> + € 1000
CRITERI GENERALI		
<p>§ art. 17 lettera a) si paga l'oblazione che consiste in una somma pari al doppio del contributo di costruzione, o in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e comunque per un ammontare mai inferiore a € 2000;</p> <p>in caso della lettera a) va applicato tutte le volte in cui l'intervento edilizio risulti realizzato in assenza di PdC o di SCIA o in difformità ad esso e comprende le tipologie riportate nell'All. B;</p> <p>quando l'intervento edilizio abusivo va inquadrato nel caso a) si rilascia PDC e scia in sanatoria</p>		
<p>§ art. 17 lettera b) si paga l'oblazione che consiste in una somma pari al doppio del contributo di costruzione, o in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e comunque per un ammontare mai inferiore a € 1000;</p> <p>in caso della lettera b) va applicato tutte le volte in cui l'intervento edilizio risulti realizzato in assenza di SCIA o in difformità ad esso e comprende le tipologie riportate nell'All. B;</p> <p>quando l'intervento edilizio abusivo va inquadrato nel caso b) si rilascia la scia in sanatoria</p>		
<p>§ per le varianti <i>in corso d'opera</i> si applica lo stesso criterio, cioè la sanzione si determina secondo la tipologia d'intervento dell'Allegato B esclusi i casi dell'Allegato C e casi residuali dell'allegato E</p>		
<p>§ le parti comuni concorrono come unità immobiliari</p>		

ARTICOLO 17 comma 3 lettera c) LR 23/2004 es. m. accertamento di conformità BIS		<b>ALLEGATO C</b>					
<b>Esclusi i casi di cui ALLEGATO B</b>		<b>Incremento di valore (AVI)</b>					
<b>CRITERI GENERALI</b>							
<p>§ incremento di valore Avi è la sanzione S calcolato con riferimento ad ogni unità immobiliare + contributo di costruzione oneri se dovuto.</p> <p>§ da un minimo di € 1.000 a un massimo di € 5.000, in relazione all'aumento di valore immobiliare Avi valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 3 della legge regionale.</p>							
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;">(Avi -1.000)X(10.000-1.000)</td><td style="width: 50%; text-align: center; padding: 5px;">+ 1.000</td></tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">(50.000-10.000)</td><td style="text-align: center; padding: 5px;">= S</td></tr> </table>		(Avi -1.000)X(10.000-1.000)	+ 1.000	(50.000-10.000)	= S
(Avi -1.000)X(10.000-1.000)	+ 1.000						
(50.000-10.000)	= S						

ARTICOLO N. 26 della LR 15/2013 e s. m. <i>Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità</i>		ALLEGATO D
Tipologia	Modalità di applicazione	Sanzione
La tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo	Ogni mese di ritardo fino a 12 mesi Per ogni unità immobiliare	€ 100,00  12 mesi = €1.200
Trascorsi 12 mesi, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni		€ 1.200+ € 1.000
Art. 23 comma 11	Se la conformazione della SCEA non avviene entro 60 gg e dei termini indicati nell'ordinanza	€ 1.000
CRITERI GENERALI		
§ La sanzione sarà erogata solamente alle mancate presentazioni di Segnalazione certificata di Agibilità per le opere assoggettate a SCIA o PdC Art. 13 e 17 della L.R. 15/2013		
§ La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.		
§ Non si contano le pertinenze se collegate catastalmente alle unità immobiliari principali		

ARTICOLO 17 comma 3 lettera c) LR 23/2004 e s. m.i. Nessun AUMENTO DI VALORE VENALE SANZIONE MINIMA € 1.000,00		<b>ALLEGATO E</b>
<b>Tipologia</b>	Modalità applicativa	<i>Sanzione Oblazione</i>
Manutenzione straordinaria	<p>ESCLUSIVAMENTE NEI SEGUENTI CASI:</p> <p>caso 1) modifiche interne con opere strutturali rilevanti</p> <p>caso 2) demolizione e ricostruzione della copertura, con modifica del materiale e con inserimento del cordolo (30-35 cm)</p>	€ 1.000 + contributo di costruzione eneri
Ristrutturazione " leggera "	<p>caso 1) modifiche delle bucature</p> <p>caso 2) modifiche interne ed lievi modifiche esterne</p> <p>caso 3) opere interne abbinate a cambio di destinazione d'uso con diminuzione di CU</p> <p>caso 4) leggera modifica della sagoma plani -volumetrica del fabbricato senza aumento di superficie calpestabile e di volume</p> <p>caso 5) accorpamento di due o più unità immobiliari con minime opere interne ed esterne</p> <p>caso 6) adeguamento funzionale, cioè modeste modificazioni delle partizioni poste fra unità immobiliari adiacenti associate a lievi modifiche interne ed esterne</p> <p>caso 7) mancata presentazione di variante in corso d'opera quando gli interventi riguardano i casi sopra riportati.</p> <p>Caso 8) mancata presentazione di variante in corso d'opera nei termini di validità del titolo principale</p>	€ 1.000+ contributo di costruzione eneri
CRITERI GENERALI		
§ il contributo di costruzione se dovuto		

ARTICOLO 13 COMMA 4 BIS Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali		ALLEGATO F			
Tipologia d'intervento	Modalità applicativa	Sanzione			
Nuova costruzione PdC	€ 20.000 (§)	Incrementi di valore (AVV)	Sanzione (S)		
Ampliamento PDC	€ 20.000	< 2.000	2.000		
		2001 < AVV < 16.000	5.000		
		16.001 < AVV < 32.000	10.000		
		32.001 < AVV < 50.000	15.000		
		> 50.001	20.000		
<i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RIQUALIFICAZIONE E RICOMPOSIZIONE TIPOLOGICA con il metodo del ripristino e con aumento di cubatura e ripristino tipologico SCIA o PDC</i>	€ 20.000	valori espressi in euro			
<b>CRITERI GENERALI</b>					
§ L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.					
L § la sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui agli articoli 9 e 10, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.					
§ I proventi delle sanzioni di cui al comma 4 bis spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico					

Aggiornamento e parziale modifica della tabella delle sanzioni (allegato DCC21/2009) per violazioni del RUE o suo allegato		<b>ALLEGATO G</b>
<b>FATTISPECIE DI VIOLAZIONE</b>	<b>ARTICOLO DEL RUE O ALLEGATO</b>	<b>SANZIONE PECUNIARIA (in €)</b>
1.Mancato esperimento della procedura di controllo o inottemperanza alle prescrizioni impartite	<i>art. 8. 1 e 8.2 allegato al RUE</i>	<i>l'intervento è soggetto alla presentazione di CILA quindi segue il regime sanzionatorio della mancata presentazione di CILA e art. 10 LR 23/2004</i>
Realizzazione di opere di M.O. su immobili in zona A e vincolati senza aver ottenuto il N.O. comunale o in difformità dal N.O.	33.1 comma 5	soppresso
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi per l'attività di M.O. di cui all'art.33.1 del R.E.	33.1 comma 4	soppresso
2.Mancata comunicazione inizio lavori per permesso di costruire	<i>Art 6.1 allegato al RUE</i>	Misura ridotta : € 200,00
3.Comunicazione inizio lavori mancante degli allegati obbligatori di cui all'art.90, comma 9 D. Lgs n. 81/2008 (DURC +doc. relativa ad impresa	<i>Art 6.1 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta : € 300,00
4.Mancata comunicazione variazione nominativi sulla comunicazione inizio lavori, di fine lavori, del colladatore strutturale (dove richiesto) e del DL	<i>Art 6.1 allegato al RUE</i> LR 19/2008-	Misura ridotta € 100,00
5. Comunicazione Inizio lavori inesatta e incompleta	<i>Art 6.1 allegato al RUE</i>	Misura ridotta € 100,00
6. Inizio lavori prima del ritiro del permesso di costruire o del titolo edilizio	<i>Art 6.2 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €300,00
7.Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	<i>Art 6.2 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €150,00
8.Mancanza di cartello di cantiere Cartello di cantiere inesatto o incompleto	<i>Art 6.2 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €300,00
9.Violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	<i>Art 6.2 e 6.3 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €309,00
10.Assenza o inadeguata segnalazione del cantiere	<i>Art 6.2 e 6.3 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €309,00
Presentazione della DIA di variante minore in corso d'opera, dopo l'avvenuta ultimazione lavori del titolo abilitativo originario	33.9 comma 2	SOPPRESSO
11.Mancata comunicazione fine lavori (anche CILA)	<i>Art 7.1 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €200,00
12.Comunicazione fine lavori inesatta o incompleta	<i>Art 7.1 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €100,00
13.mancata presentazione del collaudo strutturale entro 60 gg dalla fine lavori	LR 19/2008 <i>Art 7.1 allegato al RUE</i>	Misura Ridotta €200,00
14.Inosservanza obbligo di mantenimento di edifici e aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	Art 26.23 del RUE	Misura Ridotta €309,00 assegnazione di un congruo termine per l'adeguamento (da 15 a 90 gg)
15.Mancato adempimento dei termini e d quanto disposto da altri enti ( es. ARPA, VVF ASL, ) riguardanti la materia di sicurezza e igiene ivi comprese le disposizioni per il mantenimento del CPI.	Art 26.23 del RUE	Misura Ridotta €309,00 e nel caso la situazione lo richieda Ordinanza all'adeguamento a 60 gg
16.mancata rispetto dei termini assegnati per l'adeguamento	Art 26.23 del RUE	Misura Ridotta €309,00 con diffida da adeguarsi in 6 mesi
. 17.inosservanza di ordinanze	Art 26.23 del RUE	Misura Ridotta €309,00

ARTICOLO 16 BIS della LR 23/2004 e s. m. i Sanzioni per interventi di attività edilizia libera		ALLEGATO H
Tipologia d'intervento	Modalità di applicazione	Sanzione
Attività edilizia libera di cui all'articolo 7 comma 4 della LR 15 del 2013	Mancata CILA	€ 1.000,00
Attività edilizia libera di cui all'articolo 7 comma 4 della LR 15 del 2013	Opere eseguite in difformità dalla CILA ma conformi alle norme urbanistiche	€ 1.000,00
Attività edilizia libera di cui all'articolo 7 comma 4 della LR 15 del 2013	CILA tardiva quando i lavori sono già in corso	€ 333,00
Attività edilizia libera di cui all'articolo 7 comma 4 della LR 15 del 2013	In caso in cui sia accertato con sopralluogo degli uffici inizio lavori in assenza di CILA	€ 1.000,00
Articolo 7 comma 2	Mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti	€ 1.000,00
Articolo 7 comma 3	mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale	€ 1.000,00
Attività edilizia libera	Eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia	sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro
CRITERI GENERALI		
<p>§ la sanzione si applica solo se l'interessato non provveda al ripristino dello stato di fatto</p> <p>§ rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventuali previste in caso di violazione della disciplina di settore. Nel caso di edifici vincolati si applicano le sanzioni previste nell'articolo 10 della LR 23/2004 nelle modalità previste dall'allegato A e dell'articolo 37 del DPR 380/2001 dell'Allegato I</p>		

ARTICOLO N.37 comma DPR 380/2001 <b>Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità</b>		<b>ALLEGATO I</b>
Tipologia di vincolo	Modalità di applicazione	<i>Sanzioni pecuniarie</i>
<b>CASO 1</b>		
<b>Solo vincolo TTUU BCA</b>	Intervento su ogni singola unità immobiliare (compreso parti comuni)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... € 516,00 sino a 250 mq ..... € 2.064,00 sino a 300 mq ..... € 4.128,00 sino a 325 mq ..... € 6.192,00 oltre ..... €10.329.,00
	Intervento che riguarda l'organismo edilizio complessivo e che ricade nel caso della <b>compromissione definitiva del bene</b> (art. 10, 2 comma, ultimo cpv)	la sanzione è sempre quella massima prevista: €10.329.,00
	Intervento ricade nella <b>Nuova costruzione , demolizione e ricostruzione</b>	la sanzione è sempre quella massima prevista: €10.329.,00
	<b>Cambio di destinazione d'uso</b> senza opere secondo l'art. 28 LR 15/2013 (se non ammesso sempre ripristinabile)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... € 516,00 +20% sino a 250 mq ..... € 2.064,00 +20% sino a 300 mq ..... € 4.128,00 + 20% sino a 325 mq ..... € 6.192,00 +20% oltre ..... €10.329.,00
	<b>Interventi rilevanti</b> , come modifiche esterne non ripristinabili, così l'eliminazione di elementi tipici (solai scale, ecc) ma senza che si configuri la compromissione totale del bene tutelato	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... € 516,00 +50% sino a 250 mq ..... € 2.064,00 +50% sino a 300 mq ..... € 4.128,00 +50% sino a 325 mq ..... € 6.192,00 +50% oltre ..... €10.329.,00
	<b>In caso di ampliamento</b> che non si possa demolire senza gravi pregiudizi (art. 10, 2 co) : la maggiore superficie realizzata si quadruplica e si aggiunge alla superficie originaria al fine di individuare la sanzione base	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 150 mq ..... € 516,00 sino a 250 mq ..... € 2.064,00 sino a 300 mq ..... € 4.128,00 sino a 325 mq ..... € 6.192,00 oltre ..... €10.329.,00
	<b>In caso di incremento del numero delle unità immobiliari ammesse</b> dal piano (sempre ripristinabile) la sanzione base è incrementata di 2.000 euro per ogni UI aggiunta;	Demolizione o ripristino + Sanzione base + € 516,00 per ogni UI = Sino a 150 mq ..... € 516,00 sino a 250 mq ..... € 2.064,00 sino a 300 mq ..... € 4.128,00 sino a 325 mq ..... € 6.192,00 oltre ..... €10.329.,00
	<b>In caso di incremento del numero delle unità immobiliari ammesse</b> dal piano e non sia possibile il ripristino, l'incremento è di 5.000 per ogni UI aggiunta	Sanzione base + € 5.000 per ogni UI in aggiunta = Sino a 150 mq ..... € 516,00 sino a 250 mq ..... € 2.064,00 sino a 300 mq ..... € 4.128,00 sino a 325 mq ..... € 6.192,00 oltre ..... €10.329.,00
<b>CASO 2</b>		
	Intervento su ogni singola unità immobiliare (compreso parti comuni)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... 516,00 sino a 350 mq ..... 2.064,00

<b>VINCOLO PRG</b> Per gli immobili che il prg sottopone a Restauro scientifico Restauro risanamento conservativo e <i>riconversione e ricomposizione tipologica</i>		sino a 450 mq ..... 4.128,00 sino a 500 mq ..... 6.192,00 oltre ..... 10.329,00
	Intervento che riguarda l'organismo edilizio complessivo e che ricade nel caso della <b>compromissione definitiva del bene</b> (art. 10, 2 comma, ultimo cpv)	la sanzione è sempre quella massima prevista: <b>€10.329,00</b>
	Intervento ricade nella <b>Nuova costruzione , demolizione e ricostruzione</b>	la sanzione è sempre quella massima prevista: <b>€10.329,00</b>
	<b>Cambio di destinazione d'uso</b> senza opere secondo l'art. 28 LR 15/2013 (se non ammesso sempre ripristinabile)	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... 516,00 +20% sino a 350 mq ..... 2.064,00 +20% sino a 450 mq ..... 4.128,00 + 20% sino a 500 mq ..... 6.192,00 +20% oltre ..... 10.329,00
	<b>Interventi rilevanti</b> , come modifiche esterne non ripristinabili, così l'eliminazione di elementi tipici (solai scale, ecc) ma senza che si configuri la compromissione totale del bene tutelato	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... 516,00 +50% sino a 350 mq ..... 2.064,00 +50% sino a 450 mq ..... 4.128,00 + 50% sino a 500 mq ..... 6.192,00 +50% oltre ..... 10.329,00
	<b>In caso di ampliamento</b> che non si possa demolire senza gravi pregiudizi (art. 10, 2 co) : la maggiore superficie realizzata si quadruplica e si aggiunge alla superficie originaria al fine di individuare la sanzione base	Demolizione o ripristino + Sanzione base = Sino a 200 mq ..... 516,00 sino a 350 mq ..... 2.064,00 sino a 450 mq ..... 4.128,00 sino a 500 mq ..... 6.192,00 oltre ..... 10.329,00
	<b>In caso di incremento del numero delle unità immobiliari ammesse</b> dal piano (sempre ripristinabile) la sanzione base è incrementata di 2.000 euro per ogni UI aggiunta;	Demolizione o ripristino + Sanzione base +€ 2000 per ogni UI= Sino a 200 mq ..... 516,00 sino a 350 mq ..... 2.064,00 sino a 450 mq ..... 4.128,00 sino a 500 mq ..... 6.192,00 oltre ..... 10.329,00
		<b>CASO 3</b>
Qualora al vincolo TUBCA si aggiunga la disciplina di tutela PRG Per gli immobili che il prg sottopone Restauro scientifico Restauro risanamento conservativo e <i>riconversione e ricomposizione tipologica</i>	Come sopra	Demolizione e o ripristino + la sanzione base è data dal caso 1 aumentata del 50% del caso 2
<b>CRITERI GENERALI</b>		
<p>§ i mq è riferita alla <b>Superficie utile</b> calcolata sulla base della disciplina vigente al momento dell'accertamento e la contestazione è da accertare in relazione ad <b>ogni singola unità immobiliare originaria</b> oggetto di tutela ed oggetto di intervento non conforme alla disciplina degli edifici vincolati. Le superfici accessorie e spazi comuni concorrono al 60% nel calcolo della superficie utile</p> <p>§ se i lavori eseguiti abusivamente riguardano solo modifiche prospettiche –diverse bucature , diverso posizionamento di balconi,ecc. la superficie calpestabile si divide per 4 se la parete è solo una, 3 se le pareti sono 2, per 2 se le pareti sono tre o più;</p> <p>§ se le modifiche sono volumetriche e di sagoma anche in assenza di aumento di superfici calpestabili la sanzione si applica calcolando la superficie calpestabile e dividendo per 3</p> <p>§ Attenzione: ove la somma tra sanzione base e maggiorazioni superi l'importo massimo della sanzione, questa si applica nel valore massimo : € 10.329,00</p>		

§ le sanzioni dell'allegato I si applicano anche agli abusi edilizi sanabili con CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria ;

--	--	--



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE AMBIENTE, EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA - RIORDINO SISTEMA SANZIONATORIO E ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE - AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 11/2018**

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1222/2020, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 06/05/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(BOLONDI ROBERTO)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA**  
**Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E PECUNIARIE  
IN MATERIA EDILIZIA - RIORDINO SISTEMA SANZIONATORIO E ADEGUAMENTO  
ALLA NORMATIVA VIGENTE - AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERAZIONE  
CONSILIARE N. 11/2018

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di  
deliberazione n. 1222/2020, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n.  
267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 07/05/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE  
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E PECUNIARIE  
IN MATERIA EDILIZIA - RIORDINO SISTEMA SANZIONATORIO E ADEGUAMENTO  
ALLA NORMATIVA VIGENTE - AGGIORNAMENTO DELLA DELIBERAZIONE  
CONSILIARE N. 11/2018

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di  
deliberazione n. 1222/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n.  
267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 07/05/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale