



Comune di Modena
Settore Trasformazione urbana e qualità edilizia

Il Dirigente Responsabile del Settore

Modena, 15/10/2007
Protocollo generale n. 133038/2007
Protocollo di settore n. 16539/2007
DO/do

A tutto il personale del settore
Agli Ordini e Collegi professionali
LORO SEDI

OGGETTO: PROCEDURA PER IL RILASCIO (O DINIEGO), DEI TITOLI ABILITATIVI IN SANATORIA.

La presente vale come precisazione della Nota informativa del 9/02/2005 protocollo generale n. 17308, che per comodità allego alla presente.

FONTI:

Gli attuali articoli sulle sanatorie, contenuti nel RUE (art.31.24 e art.31.25), sono redatti secondo quanto era disposto dal DPR 380/2001.

Con l'entrata in vigore della L.R.23/2004 (vigente dal 23/10/2004) le norme sulle sanatorie contenute nel DPR 380/2001 sono disapplicate per il territorio della Regione Emilia Romagna, che ha dettato una propria disciplina specifica per il rilascio (o diniego) dei provvedimenti di sanatoria. Per la corretta applicazione delle norme regionali, il settore ha, a suo tempo, formulato un quesito all'avv. Giovanni Santangelo dell'Ufficio legislativo della Regione Emilia Romagna, il quale ha risposto con parere del 15/06/2005 prot.83323 (*posto agli atti*).

E' in corso la formulazione dei nuovi testi degli articoli sulle sanatorie contenuti nel RUE, per adeguarli alle norme vigenti in materia di sanatoria e per precisare tempi e modalità di gestione del relativo procedimento. Ma fino a quel momento, occorre fare riferimento all'art.17 L.R.23/2004, come modificato dall'art. 43 L.R.27/2004.

Sintetizzo gli adempimenti operativi dei procedimenti di sanatoria.

RICHIEDENTE:

Nel caso di interventi realizzati in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo (permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, a seconda degli interventi che richiedono l'uno o l'altro titolo), il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, ove ricorrano le condizioni di legge, presenta al Responsabile del Settore, una richiesta volta ad ottenere un permesso di costruire in sanatoria (nel caso di abuso realizzato in assenza o in difformità dal permesso di costruire), o una denuncia di inizio attività in sanatoria (nel caso di abuso realizzato in assenza o in difformità da DIA).

CONFORMITA':

L'intervento edilizio realizzato in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo relativo, deve essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. In questo caso viene rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria per doppia conformità, che sana gli effetti penali dell'abuso commesso.

Se l'intervento edilizio realizzato in assenza, o in difformità dal titolo abilitativo relativo, è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia solo al momento della presentazione della richiesta di sanatoria, viene rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria ai soli fini amministrativi e rimangono fermi gli effetti penali dell'illecito commesso, che pertanto non viene estinto.

ALLEGATI:

Alla richiesta di sanatoria vanno allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto, previsti per le singole tipologie di intervento dalle norme specifiche del presente RUE, anche i seguenti documenti:

- dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'art.481 del codice penale, la conformità dell'abuso realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria, oppure la sola conformità al momento della presentazione della richiesta stessa;
- elaborati grafici, nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite e legittimate e le opere eseguite in difformità;
- autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO:

Sulla richiesta di sanatoria, viene acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio, nei casi previsti dall'art.30.2 RUE.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA:

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria avvia un procedimento di verifica, che osserva gli stessi termini del procedimento ordinario e viene concluso con il rilascio o il diniego della sanatoria, entro 135 giorni dalla presentazione della richiesta stessa.

L'istruttoria viene condotta con le modalità previste all'art. 31.15 RUE.

Se nel termine complessivo dei 135 giorni dalla data di presentazione della richiesta (salve interruzioni o sospensioni nei casi di legge), il Comune non ha comunicato il diniego della sanatoria, questa si intende rilasciata, sempre che sussistano i requisiti previsti dalla legge, vale a dire:

- la doppia conformità, o la mera conformità al momento della richiesta,
- l'avvenuto pagamento della somma dovuta a titolo di oblazione,
- l'asseverazione del professionista abilitato,
- la completezza e la regolarità della documentazione presentata,
- il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi previsti dall'art. 30.2 RUE.

DIA IN SANATORIA:

La presentazione della denuncia di inizio attività in sanatoria comporta le verifiche, secondo la disciplina dettata all'art. 31.6 RUE, che sono le medesime della DIA ordinaria, oltre all'acquisizione della valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente all'abuso, da parte della Commissione provinciale, ai sensi dell'art. 21, comma 2, L.R.23/2004, per la quale si dispone la sospensione del termine.

Una volta acquisiti detti assenti e pareri e la valutazione della Commissione provinciale, se nel successivo termine di 30 giorni, il Comune non ha comunicato il diniego della sanatoria, questa si intende rilasciata, sempre che sussistano i requisiti previsti dalla legge, vale a dire:

- la doppia conformità, o la mera conformità al momento della richiesta,
- l'avvenuto pagamento della somma dovuta a titolo di oblazione,
- l'asseverazione del professionista abilitato,
- la completezza e la regolarità della documentazione presentata,
- il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi previsti dall'art. 30.2 RUE.

Nel caso in cui non venga rilasciata la sanatoria, si applicano le sanzioni previste dalla L.R.23/2004.

PROVVEDIMENTO MISTO:

Nel caso di abusi che, per essere sanati, richiedono oltre al rilascio di permesso di costruire in sanatoria (o DIA in sanatoria), anche la realizzazione di opere soggette ad ordinario permesso di costruire (o DIA ordinaria), può essere rilasciato un provvedimento misto di permesso di costruire in sanatoria e di permesso di costruire, ovvero di DIA in sanatoria a cui è connessa l'efficacia di una DIA ordinaria.

Al rilascio di tale provvedimento è connessa l'onerosità propria di ciascun tipo di titolo abilitativo.

Per le tipologie di intervento soggette a permesso di costruire in sanatoria, o a DIA in sanatoria e per modalità di calcolo dell'oblazione, rimando alla Nota informativa del 9/02/2005 protocollo generale n. 17308.

La presente vale come disposizione di servizio.

***Il Dirigente Responsabile
Ing. Giovanni Villanti***

ALLEGATI: Nota informativa del 9/02/2005 protocollo generale n. 17308.

Originale, firmato e protocollato, è agli atti del settore.



Comune di Modena
Settore Trasformazione urbana e qualità edilizia

Il Dirigente Responsabile del Settore

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 vale come disposizione di servizio.

***Il Dirigente Responsabile
Ing. Giovanni Villanti***

Originale, firmato e protocollato, è agli atti del settore.