

Oggetto: circolare n.4/20.

Con riguardo alle principali novità che interessano il servizio e alle necessarie univoche interpretazioni che devono caratterizzare il corretto rapporto con l'utenza esterna si ritiene di adottare le seguenti disposizioni afferenti ai temi di seguito descritti:

- 1) sanzioni sanatorie**
- 2) proroghe dei titoli edilizi**
- 3) monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1) sanzioni sanatorie

Essendo in procinto l'approvazione del regolamento sull'applicazione delle sanzioni, si ritiene di anticipare i criteri generali. Come già riconosciuto, l'abusività va riferita ad ogni singola unità edilizia o immobiliare se l'unità edilizia è composta da più unità immobiliari. Nel caso in cui venga accertata una pluralità di illeciti edilizi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità edilizia/immobiliare si applicherà la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato. Occorre ricordare che le sanzioni edilizie non sono da applicarsi per le violazioni che rientrano nei casi di "tollerabilità" previsti dall'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

2) proroghe dei titoli edilizi

Durante l'anno che sta per volgere al termine sono stati emanati provvedimenti diversi che riguardano la proroga dei titoli edilizi e che possono aver generato alcune difficoltà interpretative. Ci si riferisce in particolare all'Art 103 comma 2 della Legge 27/2020 (cd. "cura Italia") che recita: *"Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui all'Art 15 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle segnalazioni certificate di abitabilità, nonché alle autorizzazioni paesaggistiche e alle autorizzazioni ambientali comunque denominate. Il medesimo termine si applica anche al ritiro dei titoli abilitativi edilizi comunque denominati rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza"*

Come sappiamo al momento lo stato di emergenza è proclamato fino al 31/01/2021 e pertanto il termine dei 90 gg. è fissato al 03/05/2021.

L'art. 10 comma 4 della Legge 120/2020 (cd "decreto semplificazioni" invece recita: *"Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui all'Art 15 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicato nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31/12/2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non siano in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'Art 15 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380. La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380."*

Alla luce di ciò si rileva che la proroga del cd “cura italia” si applica ai titoli la cui scadenza di inizio e fine dei lavori era compresa tra il 31/01/2020 – 31/07/2020. Questi titoli conservano la loro validità fino al 03/05/2021 senza bisogno che l'intestatario esegua alcun atto (es: scadenza del termine di inizio lavori permesso fissata al 01/6/2020 è prorogata di diritto al 03/05/2021 così come la scadenza della fine lavori della scia fissata al 01/07/2020 è prorogata di diritto al 03/05/2021).

Occorre precisare che le proroghe del cd “cura Italia” sono riferite ai “titoli abilitativi” e non anche alle “comunicazioni”.

Per i titoli per cui non ricorrono le suddette condizioni può essere presentata la comunicazione di proroga prevista dal cd “decreto semplificazioni” facendo attenzione circa il fatto che l'intervento deve essere conforme alla strumentazione urbanistica vigente ed adottata. In questo senso sarà necessario che alla comunicazione venga allegata una asseverazione da parte di un tecnico (art. 481 cpp) che attesti tale condizione.

Vale la pena precisare ad esempio, che a fronte del rilascio del permesso il 01/11/2020 la comunicazione di proroga all'inizio lavori presentata entro il 31/12/2020 produrrà che il termine per l'inizio dei lavori non scadrà più il 01/11/2021 ma il 01/11/2022, qualora permanga la conformità urbanistica ed edilizia vigente (e adottata), mentre la fine lavori rimarrà fissata al 01/11/2023.

Per quanto attiene ai piani attuativi è il caso di rilevare che il medesimo art 10 comma 4 della legge 120/20 (cd “cura Italia”) riconosce che: *“Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti nelle convenzioni di lottizzazioni di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad esso propedeutico, formatosi al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'art 30, comma 3 bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n 98.*

In questo senso sono prorogati i termini convenzionali per l'esecuzione delle opere in essa previsti.

3) monetizzazione delle dotazioni territoriali

L'art 3.1.6 delle NTA del RUE fissa le dotazioni territoriali prescritte per gli interventi diretti e quelli realizzabili attraverso strumento urbanistico preventivo. Con riguardo in particolare alla possibilità che queste vengano “monetizzate” al ricorrere delle condizioni previste dall'Art. 3.1.8 delle NTA del RUE (art. A-26 della LR 20/00 e smi) il calcolo della corresponsione esplicitato nell'Allegato C del RUE, pur rimanendo invariato si fonda su valori tabellari delle aree fabbricabili determinate ai fini IMU. Si riportano a tal proposito le deliberazioni assunte da ciascun comune per la determinazione dei valori:

ALFONSINE	G.C. 91 DEL 24/11/20
BAGNACAVALLLO	G.C. 116 DEL 24/11/20
BAGNARA	G.C. 49 DEL 26/11/20
CONSELICE	G.C. 101 DEL 26/11/20
COTIGNOLA	G.C. 69 DEL 26/11/20
FUSIGNANO	G.C. 89 DEL 24/11/20
LUGO	G.C. 168 DEL 26/11/20
MASSA LOMBARDA	G.C. 106 DEL 26/11/20
S.AGATA S.S.	G.C. 751 DEL 24/11/20

Tali valori, nei casi consentiti ove è applicabile la cd “monetizzazione” delle dotazioni, sono da applicare ai titoli edilizi presentati dopo la loro assunzione, ovvero dopo la data della delibera di cui sopra. Resta inteso che per le pratiche in corso vigono le tariffe fino a questo momento utilizzate.

E' abrogata ogni altra disposizione data contraria alla presente
Tanto si doveva.

IL DIRIGENTE

Arch. Gilberto Facondini