

Passiamo al punto numero 3 all'ordine del giorno, Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia - Approvazione.

Illustra il punto Sindaco Michele Angiolini.

Il regolamento per la determinazione di sanzioni amministrative in materia edilizia, approvazione. Ci sono delle normative, delle leggi, in particolar modo il testo unico sull'edilizia, il DPR, 380 del 2001, poi c'è la legge regionale toscana la 65 del 2014 e da ultimo la legge di conversione del cosiddetto decreto salva casa che ha introdotto importanti temi e molte modifiche sul tema prevedono l'applicazione di sanzioni amministrative a determinate fattispecie di abusi edilizi, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità e questa entità è generalmente riferita all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere, oppure alla determinazione di importi forfettari compresi tra un valore minimo e un valore massimo. Il Comune di Montepulciano, come avete visto già nella delibera, è attualmente dotato di un regolamento per le sanzioni paesaggistiche che è stato approvato nel 2000, mentre non ha uno specifico regolamento per quelle edilizie, motivo per cui l'Ufficio ha ritenuto insomma anche con una certa urgenza di procedere praticamente alla stesura di questo nuovo regolamento nell'ottica anche di una equità dell'azione amministrativa e dell'anticorruzione anche così come anche previsto dal nostro PIAO approvato e quindi nel caso delle sanzioni paesaggistiche ha ritenuto di aggiornare il regolamento vigente vista la sua vetustà e l'evoluzione normativa in materia è venuta chiaramente in questi lunghi 25 anni e nel secondo caso appunto di dotarsi di una regolamentazione specifica allo scopo di ridurre fin quasi come dire ad annullare anche la discrezionalità che c'è praticamente in capo al responsabile dell'area nell'applicazione delle sanzioni. Il motivo per cui è stato steso questo regolamento, ora io entrerei un po' nello specifico ma molto molto velocemente perché è composto da tre capi di cui il primo capo riguarda le sanzioni in applicazione della legge regionale la 65 2014 il primo articolo riguarda la mancata comunicazione d'inizio lavori per attività edilizia libera, anche in questo caso si prevede una sanzione pecuniaria a pari a 1.000 euro ridotta di 2 terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. Il secondo articolo disciplina la mancata presentazione dell'attestazione di agibilità. In questo caso ci sono sanzioni variabili da 100 a 500 euro quantificate in base all'intervento di maggiore entità e lì viene riportata chiaramente una tabella che stabilisce gli importi. Per quanto riguarda la mancata osservanza delle disposizioni in materia paesaggistica si applicano le sanzioni che sono proprio previste dalla parte quarta del titolo 1 del capo 2 del codice. Le sanzioni per il ritardato pagamento o omesso di versamento del contributo si applicano alle disposizioni di cui all'articolo 192 della legge 65 2014 e per quanto riguarda le sanzioni in applicazione della stessa legge del DPR del 2001 vengono calcolate praticamente sul valore venale. Ora questo calcolo diciamo sono modalità e criteri che sono definiti da tutti gli articoli che vengono riportati appunto nel regolamento e l'articolo 6 stabilisce dei criteri di modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale perché in questo caso è stata appunto adottata la procedura di calcolo che fa riferimento ai valori stabiliti dall'OMI, osservatorio del

mercato immobiliare che sono praticamente valori, diciamo, che sono facilmente reperibili ma anche aggiornati costantemente e quindi l'incremento di valore venale conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di titolo o in sostanziale difformità da esso è proprio calcolato come differenza tra il valore attuale dell'immobile a seguito dell'intervento, che si equipara quindi al valore medio stabilito in base ai parametri OMI, e il valore precedente calcolato mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo che varia a seconda della consistenza e tipologia di lavori che sono praticamente abusivamente eseguiti, che vengono riportati in un'apposita tabella all'interno del regolamento. L'articolo 7 riporta come si determina l'aumento del valore venale, insomma è tutta una formula. Per quanto riguarda poi l'articolo 8 disciplina le cosiddette sanzioni forfetarie, in questo caso al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione di queste sanzioni forfetarie previste dalla legge regionale, che vanno da un minimo ad un massimo, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento del valore venale degli immobili determinato secondo quanto diciamo spiegato precedentemente riferito appunto ai valori dell'OMI, suddividendo appunto le sanzioni per scaglioni come da tabelle che praticamente sono state appunto riportate nel regolamento e dove si sono riportate ad ogni intervento che corrisponde ad una determinata sanzione. L'articolo 9 disciplina i prospetti di calcolo per l'incremento del valore venale. L'articolo 10 disciplina le opere non valutabili attraverso la consultazione dell'OMI e dei casi particolari, chi era in commissione ha sentito la spiegazione dell'architetto Bertone che dice che l'utilizzo dei valori OMI può intendersi anche come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come ordinari, però questo non esclude comunque che si possa applicare altri principi tra cui anche su richiesta non solo dell'ufficio tecnico ma degli stessi tecnici di parte privata ricorrere praticamente anche a criteri diversi come una perizia di stima finalizzata proprio a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione. L'articolo 11 definisce le modalità operative per l'applicazione delle sanzioni determinate con riferimento al costo di produzione stabilito in base alla legge, quella sulle locazioni di immobili urbani, la 392 del 78. Sono disciplinati i casi di mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzate in assenza o in difformità della scia e sono disciplinati dall'articolo 12 anche in questo caso ci sono dei casi indicati con le sanzioni specifiche, l'articolo 13 la regolarizzazione della scia o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali, il secondo capo disciplina le sanzioni in applicazione del regolamento edilizio, ci sono l'articolo 14 che stabilisce tutte le sanzioni relativa all'esecuzione dei lavori, a seconda delle tipologie indicate nel regolamento mi viene in mente che era stata praticamente fatta evidenza durante la commissione che alcune tabelle riportavano non per esteso, diciamo, le righe tagliavano una parte praticamente della parte descrittiva, motivo per cui il giorno dopo o due giorni dopo, non mi ricordo, è stato rinviato l'allegato, ora questo non mi ricordavo, ma insomma per dare maggiore chiarezza anche a tutti i consiglieri c'è stato tempo anche per una lettura. Il capo terzo parla dell'applicazione delle sanzioni in ambito sottoposta a tutela paesaggistica con l'articolo 15, l'articolo 16 e l'articolo 17, questa è una fattispecie praticamente inerente a quelle opere che sono eseguite

in ambiti sottoposti a tutela paesaggistica e è commisurata, come si legge nel regolamento, al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. Nel caso in cui la sovrintendenza abbia ritenuto che gli interventi realizzati siano compatibili con i valori paesaggisti che gravano sull'opera non si procede alla quantificazione del danno ambientale in quanto il giudizio di compatibilità comporta ex se una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno arrecato. Tale profitto sarà determinato attraverso il calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive ed è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere riferito alla data di accertamento dell'abuso calcolato con le modalità che avevamo già indicate per le sanzioni in ambito edilizio e l'importo delle sanzioni forfetarie è riportato, se vedete bene nel regolamento, da una griglia che gradua l'importo della stessa in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere. Il regolamento si chiude con l'articolo 17 che prevede le sanzioni previste nell'ambito della definizione dei condoni edilizi ricadenti in area sottoposta a tutela paesaggistica. Insomma, come ho spiegato nella premessa dell'illustrazione è apparsa un po' di urgenza in considerazione, ripeto che per quanto riguarda la parte relativa alle sanzioni paesaggistiche era un po' diciamo fermo a 25 anni fa e c'era necessità di intervenire per quanto riguarda poi l'aspetto del regolamento edilizio, credo insomma assolutamente certo, anzi sono assolutamente certo che questo regolamento vada nella direzione di ridurre se non in alcuni casi anche annullare la discrezionalità nell'applicazione appunto di sanzioni in caso di opere abusive. Grazie Sindaco Angiolini.

DICHIARAZIONI DI VOTO

Consigliere Gianfranco Maccarone.

Grazie Presidente. Allora, come abbiamo già espresso in commissione, renderemo un voto contrario a questo regolamento ma non perché non ci siano delle disposizioni che hanno bisogno di un testo organico certamente più chiaro e che riduca la discrezionalità degli uffici, ma c'è un problema sia di merito che di metodo. Nel metodo io rappresento che l'ultima versione, la terza se non ricordo male, di questo regolamento è stato inviato alla Giunta a marzo. Presentata alla Commissione competente una settimana fa dopo due mesi di gestazione a questo punto ingiustificata preso, portato come ormai è consuetudine fare da parte di questa amministrazione, in Commissione così come una funzione sostanzialmente notarile e per poi riportarlo in consiglio dicendo che c'è urgenza perché il Comune si è accorto che è da vent'anni che non mette ordini in materia di sanzioni amministrative. In tutta questa fretta però, ed entro anche nel merito, noi abbiamo rilevato un piccolo dettaglio, siamo forse l'unico per un livello di primissimi comuni che intervengono su questa materia all'alba delle modifiche che vengono costantemente introdotte dal nuovo cosiddetto decreto salva casa e che attualmente come

evidenziato anche dalla stessa Regione Toscana è in corso l'adeguamento della legge regionale 65/2014 al nuovo DPR 380 del 2001 tant'è vero che c'è stata a maggio l'approvazione della relativa modulistica in via provvisoria. Il rischio concreto è che si vada adesso ad approvare e pubblicare un impianto sanzionatorio che da qui a qualche giorno, qualche settimana risulterà del tutto obsoleto proprio in considerazione dell'adeguamento che ci sarà alla legge regionale in materia di edilizia. Quindi francamente noi abbiamo invitato la commissione a ritirare il provvedimento sia per una maggiore ponderazione in seno all'organo consigliare sia perché c'è un quadro normativo in completa evoluzione, questo invito non è stato raccolto, ne prendiamo atto ma è evidente che non possiamo esporre i cittadini all'adozione di sanzioni che magari da qui a qualche settimana non saranno nemmeno conformi alla legge. Pertanto voto contrario da parte del nostro gruppo. Grazie Presidente. Grazie Consigliere Maccarone.

Consigliere Gianluca Fè.

Sì, grazie, Presidente. Chiaramente annuncio il voto favorevole da parte del gruppo centrosinistra e aggiungo un paio di considerazioni molto rapidamente. Intanto è che con questo regolamento a mio avviso si va a fare un'opera di trasparenza verso la cittadinanza, verso gli utenti e soprattutto si va a ridurre la discrezionalità degli uffici che a volte, specialmente in situazioni legate all'urbanistica, che sono anche delicate se vogliamo, possono mettere in difficoltà anche il funzionario di turno e quindi questo a mio avviso è un aspetto importante che va sottolineato. E' stato ampiamente poi dibattuto anche in commissione quanto ci fosse l'urgenza di portare questo atto, l'ho ricordato anche a mia domanda, a mio intervento in commissione, il funzionario Bertone, l'architetto Bertone, quanto fosse importante insomma procedere rapidamente con questo atto e ricordo ricordo all'opposizione che comunque questo non è un procedimento urbanistico per certi versi, è un regolamento e quindi essendo un regolamento diciamo che ha dei tempi di modifica, come è stato ricordato in Commissione, molto rapidi e che quindi se qualora ci fosse la necessità a breve siamo in grado di riportare il documento, di rifarlo esaminare alla Commissione e di riportare un'approvazione in questo Consiglio Comunale. Io capisco quello che ricordava il collega Maccarone, però non voglio essere polemico, ma mi sembra che laddove, penso anche a un altro regolamento, quello sul suolo pubblico, laddove la maggioranza ha prima presentato il regolamento, poi sono passati due o tre mesi, il contributo delle opposizioni è sempre stato piuttosto scarso, se non minimo, in quel lasso di tempo che ci siamo dati quindi insomma, la storia, diciamo così, non mi sembra che ci insegna qualcosa. Dopodiché è chiaro, e condivido anch'io, che laddove è possibile e non c'è un'urgenza, le commissioni lavorino con tutto il tempo necessario e penso che in passato è stato fatto e laddove è possibile anche per il futuro non penso ci saranno problemi ad adottare quel tipo di metodo ecco però, ripeto, laddove abbiamo diciamo così adottato questo percorso non è che c'è stato poi un apporto in quel lasso di tempo che ci siamo dati e quindi penso che davanti a un'urgenza, insomma, anche dall'ufficio sia giusto proseguire e poi, come abbiamo detto, se laddove ci fosse una

necessità di modifiche ritorneremo in Commissione e poi in Consiglio. Grazie Presidente. Grazie consigliere Fè.

Ci sono altre dichiarazioni di voto? Se non ci sono altre dichiarazioni di voto passiamo alla votazione del punto numero 3 all'ordine del giorno.

Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative in materia edilizia.

Approvazione.

Votazione? punto viene approvato con 10 voti favorevoli da parte del gruppo Centrosinistra per Montepulciano e 4 voti contrari da parte del Gruppo Centrodestra Indipendenti per Montepulciano e il gruppo Futuro Poliziano.

Votiamo il punto per renderlo immediatamente esecutivo.

Il punto è immediatamente esecutivo con 10 voti favorevoli da parte del gruppo Centrosinistra per Montepulciano e 4 voti contrari da parte del Gruppo Centrodestra e Indipendenti per Montepulciano e il gruppo Futuro Poliziano.