



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

N. 21/2021 Registro Deliberazioni

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA DEL 09/06/2021

Oggetto: REGOLAMENTO RECANTE LE MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE DI CUI AL D.P.R. N. 380/2001 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA" -TITOLO IV ED AL D.LGS. N. 42/2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO" ART.167.

L'anno 2021 addì 09 del mese di 06 alle ore 20:45 in osservanza di tutte le formalità previste dal decreto legge 17 marzo 2020 n. 18 e s.m.i., e secondo quanto disposto con atto del Presidente del Consiglio Comunale in data 30.03.2020, in collegamento in videoconferenza, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta di prima convocazione pubblica trasmessa online in diretta streaming.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
ASTUTI SAMUELE	CONSIGLIERE	Presente
CARANGI MARIA CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
CENTANIN DONATELLA	CONSIGLIERE	Presente
RODIGHERO MATTEO	CONSIGLIERE	Assente
CROCI ALBA	CONSIGLIERE	Presente
ALBRIGI PAOLO	CONSIGLIERE	Presente
MANFREDI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	Presente
CAMBIANICA SIMONE	CONSIGLIERE	Presente
SANSONE GIACOMO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Presente
MANINI OLINTO	CONSIGLIERE	Presente
GULINO DANIELA	CONSIGLIERE	Presente
CASSINA PAOLA LORENZA	CONSIGLIERE	Presente
REGAZZONI GRETA	CONSIGLIERE	Assente
NEGRO STEFANO	CONSIGLIERE	Presente
VANZO ROBERTINO	CONSIGLIERE	Assente
DAMIANI SANDRO	CONSIGLIERE	Presente

Assenti: 3, Rodighiero Matteo, Regazzoni Greta, Vanzo Robertino.

Durante la discussione del 7° punto all'OdG entra il Consigliere Rodighiero Matteo.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SANSONE GIACOMO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ne assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'Argomento in oggetto.

Sentita la discussione apertasi sull'argomento:

PRESIDENTE

La parola per l'illustrazione del punto 9 sempre all'Assessore e Vice Sindaco Bernard.

ASSESSORE BERNARD

Grazie Presidente. Ancora più veloce di prima, soltanto per dire che è un Regolamento che è stato richiesto dagli uffici per avere una griglia univoca nell'emissione delle sanzioni relative agli abusi edilizi, in maniera da incardinare tutti i procedimenti all'interno di dinamiche chiare, che non lascino adito a lamentele da parte di professionisti o di cittadini. Anche in questo caso, sono state accolte delle istanze che, durante la Commissione, sono state presentate dai Gruppi di opposizione. E anche in questo caso, gli uffici hanno fatto un lavoro di sintesi rispetto a quella che è stata l'ampia discussione di quella sera e, quindi, mi permetto a conclusione dei due interventi, non l'ho fatto prima, perché intendevo farlo adesso, ringraziare la responsabile Architetto Daniela Galli e tutto lo staff dell'ufficio che collabora con lei per il lavoro che è stato portato avanti e che è stato svolto. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore Bernard. Ci sono interventi sul nono punto all'ordine del giorno. Cassina.

CONSIGLIERE CASSINA

Allora, come ha già anticipato l'Assessore, confermo che, durante la Commissione abbiamo, anche in questo caso, dato un contributo importante per la realizzazione, comunque, di questo Regolamento. Da un lato, come ho già accennato, l'idea di avere un Regolamento che possa andare a creare una griglia e, quindi, una situazione univoca che possa gestire senza fraintendimenti le varie criticità e possa agevolare il lavoro degli uffici, secondo me, è un passaggio interessante e fondamentale che quest'Amministrazione deve compiere. Dall'altro lato, durante la Commissione, abbiamo espresso delle considerazioni che sono state recepite e, infatti per questo, ringrazio soprattutto il funzionario che è stato molto, come dire, molto attento a recepire le nostre considerazioni. Dall'altro, però, mi ero tenuta una porta aperta, perché avevo la necessità di fare un ulteriore passaggio con i miei tecnici. Passaggio che ho fatto e che, però, non ho avuto modo di formalizzare con un'e-mail e, quindi, vi informo adesso e vi chiedo se è possibile applicare queste ulteriori considerazioni al Regolamento. Quindi, noi all'interno del Regolamento, adesso vi dico anche in quale circostanza, grazie ai nostri tecnici, hanno fatto delle casistiche e hanno valutato che, praticamente, le varie classi di aumento, le varie classi, all'art. 2.6 dove si parla delle classi di aumento del valore venale e relativo intervento della sanzione, che queste classi, praticamente, per migliorare l'intervallo sanzionatorio, quindi, per ridistribuire quelle che sono le percentuali, cioè, dal calcolo che abbiamo fatto, abbiamo visto che la prima classe, cioè, quella con la sanzione più bassa, con la sanzione minima, in realtà, ha una percentuale di sanzioni sul valore venale che è pari al 15% del valore. Diversamente, le classi superiori, quindi, con degli intervalli di sanzione più ampi, hanno una percentuale più bassa. Quindi, paradossalmente, in proporzione, chi commette adesso non so se reato è il termine corretto, un'infrazione piccola, ha una sanzione che, in proporzione, è più alta rispetto a delle infrazioni di natura più elevata, economicamente. Quindi, la proposta che vi volevamo fare, era di andare a ridefinire queste classi, cioè, tenere sempre queste 4 classi ma, il valore venale deve essere ricontemplato in queste quattro fasce: la fascia che da 0 va a 5.000 € deve essere trasformata da 0 a 10.000 €. Quella che da 5.000 € a 20.000 €, deve essere trasformata da 10.000,01 a 30.000 €, quella da 20.000 a 70.000 €, deve essere trasformata da 30.000,01 a 80.000 € e l'ultima fascia, invece che essere oltre i 70.000 € deve essere oltre 80.000,01. Quindi, questa cosa dell'aggiunta di 1 Centesimo è anche un aspetto tecnico che non è stato contemplato nella casistica e, comunque, anche se non volete approvare questa nostra revisione delle varie fasce, comunque, vi suggeriamo di andare a diversificare andando a mettere un centesimo sulla fascia successiva in modo da evitare l'accavallamento. In questo momento, abbiamo la fascia 1 che va da 0 a 5.000 € e la fascia 2 che va da 5.000 € a 20.000 €. Capite anche voi che 5.000 e 5.000 formalmente non è corretto. Quindi, serve avere, comunque, un



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

decimale in più su una cifra, proprio per diversificarli, per non incorrere a, come dire, a possibili contestazioni. E questa è la prima richiesta che vi facciamo. Dunque, aggiungere il valore del centesimo, e se possibile, di andare a cambiare quelli che sono le fasce di valore venale. Successivamente, un'altra segnalazione che facciamo è quella che, secondo noi, non è stato specificato come calcolare il valore venale. Ad esempio, una domanda che, si potrebbe fare è come si possono scomputare i vari costi delle varie opere. A questo punto, ci si chiedeva se non era meglio, in questo caso, usare la rendita catastale, in modo che, l'utente finale non debba essere costretto a chiedere una perizia sull'immobile, in modo, quindi, da evitare ulteriori oneri per il cittadino. Queste sono, sostanzialmente, le richieste che vi facciamo adesso in tempo reale, vorrei sapere cosa ne pensate. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Capogruppo Cassina. Vedo la replica dell'Assessore Bernard. Ma, se vuole il Capogruppo Damiani aggiungere qualcosa. Prego.

CONSIGLIERE DAMIANI

L'Assessore avrà modo di rispondere anche alle mie... Allora, anzitutto come stavo già anticipando prima, prendo atto del fatto e dello sforzo degli uffici, che hanno elaborato il nuovo Regolamento sulla base dei suggerimenti che sono stati dati, in relazione alle sanzioni da applicare, in particolare, da quella parte che riguardava il punto 3 e il punto 2 del Regolamento. Allora, è vero che, questo Regolamento è stato elaborato sulla base del DPR 380 del 2001 che prevede un minimo e un massimo, in caso di abusi edilizi. Quindi, lo sforzo che è stato fatto dagli uffici, era quello di andare a regolamentare in modo da poter evidenziare quali fossero i singoli abusi e, pertanto, applicare delle opportune sanzioni. Quindi, questo sforzo, chiaramente, però portava ad una, come ho detto in Commissione, se quell'elencazione fosse un'elencazione esaustiva o esemplificativa perché se era esaustiva, lasciava spazio a delle interpretazioni, e quindi, a delle contestazioni nel momento in cui, facevo un esempio, dov'era prevista fra le sanzioni massime, ad esempio la piscina, però, se io facevo un bunker, nessuno mi poteva contestare niente, perché se quella era esaustiva, chiaramente, rimaneva al di fuori qualsiasi altro abuso o altro intervento, non previsto nell'elencazione. Quindi, al di là dell'ampliamento dell'elencazione, è stata inserita che quella non è un elenco esaustivo ma, esemplificativo, e che eventuali abusi, verranno applicati per analogia, a seconda dell'inserimento in una delle tre fasce sulla base delle quali, è stato differenziato. Questo per evitare anche poi che, magari, quello che poteva sembrare un abuso minimo, faccio l'esempio dall'altra volta, una veduta trasformata in finestra, che poteva causare la costituzione di una servitù e quindi, andare a danneggiare ulteriormente il vicino, rispetto, magari, ad una semplice recinzione, che era prevista come sanzione superiore ma, che poteva avere effetti minori sotto un profilo di danno. Quindi, questo è uno sforzo, prendiamo atto che siamo contenti che sia stato un attimino ricorretta la cosa. Un ulteriore sforzo che hanno fatto che, però, ci sembra non prettamente completo, come diceva la Consiglieria Cassina, riguardava poi, l'ulteriore calcolo delle sanzioni da applicare, in relazione alle fasce di valore venale in cui l'abuso doveva essere ancorato. Anzitutto si pone il problema dell'identificazione del valore venale, perché è facile dire fino a 5.000 anziché va bene, noi abbiamo proposto da 10.000, fino a 10.000, ecc. Questa, va bene, è una variazione che riteniamo possa andare nell'interesse dell'utenza e, quindi, per non penalizzare ulteriormente, però non è tanto questo il discorso. E' come andare a valorizzare chi, chi determina il valore venale. Si altererebbero innumerevoli contenziosi nell'ipotesi in cui, chiaramente, secondo l'Amministrazione, l'abuso realizzato, faccio un'ipotesi, ammonta a un valore venale di 9.000 €, ad avviso dell'utente, quel valore è 5.000 €. È chiaro che si apre un contenzioso, perché, o si trova una soluzione bonaria in sede extragiudiziale, o altrimenti, si deve



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

ricorrere poi all'Autorità Giudiziaria. Quindi, era l'ulteriore suggerimento e spirito era quello di dire: magari di non presentare questa sera questo punto, di ritirarlo, per fare una valutazione più opportuna anche sotto questo profilo, sia da un punto di vista d'individuazione, magari, di quelle che possono essere i calcoli, o comunque, il percorso per la determinazione di un valore venale, che non sia lasciato solo ad una valutazione estemporanea. Ma, quanto meno, capisco che, è difficile, non è semplice dare valore a un abuso sotto il profilo economico. Ma, quanto meno, che si possa arrivare a una valutazione, magari, più attinente a quella che è l'effettiva realizzazione. Si era suggerito di, eventualmente, è vero non è accatastato, perché se non è abuso, non ho il dato catastale, quindi, in primis, non posso andare sicuramente ad applicare il valore catastale. Ma, lo si può applicare sicuramente sulla base di un'analogia con altre situazioni, magari, presenti, che sono, chiaramente, non abusi ma, magari, sono stati regolarmente realizzati secondo le normative. Quindi vedere un attimino d'inserire, magari, questa possibilità di trovare un metodo di calcolo che sia il più sicuro, tra virgolette, rispetto a dire il calcolo venale, senza indicare, quantomeno, su che base viene effettuato questo calcolo venale che, lascia spazio a diverse interpretazioni. Il suggerimento nostro è quello di dire: benissimo, è vero, bisogna approvare questo Regolamento. Peraltro, per gli abusi esiste già il DPR, per cui, non è che non esisteva prima del Regolamento se uno commetteva un abuso, non era sanzionato, ci mancherebbe. Lo scopo, come abbiamo detto prima, era quello d'individuare e andare con più certezza a sanzionare in maniera più adeguata, l'abuso. Io suggerisco, magari, di ritirare oggi il punto e riproporlo la prossima volta, dopo un attenta e un'opportuna valutazione, chiaramente, nelle Commissioni non può essere immediatamente verificato il tutto. Io dico, ci è sfuggito questo punto, non l'abbiamo visto, non c'è venuto subito a mente di dare un'indicazione come abbiamo dato per tutti gli altri punti. Poi, se volete farlo, benissimo, noi siamo pronti anche a votarlo. È chiaro che, così com'è stato proposto, ritenendo che ci sono comunque delle ombre, dei punti grigi sull'individuazione di quello che può essere sia il valore venale che il calcolo, poi, della sanzione da applicare, riteniamo sia più opportuno toglierlo, perché altrimenti, non potremmo votare anche qui favorevolmente, come ci piacerebbe, insomma, da questo punto di vista. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Capogruppo Damiani. Ci sono interventi? Replica dell'Assessore Bernard, che era in attesa, prego.

ASSESSORE BERNARD

Allora, io cerco di essere breve. Sono in profondo imbarazzo. Ed è un imbarazzo dovuto al fatto che il Consigliere Damiani ha concluso il suo intervento dicendo che non c'è stato tempo per segnalare quelle che erano le situazioni che loro trovavano discordanti rispetto ad una maggiore efficacia del Regolamento, ci tengo a precisare che, il Regolamento è stato inviato ai Consiglieri di minoranza come, peraltro, accordato durante la Commissione, il giorno successivo alla Commissione, adesso non ricordo se la commissione sia stata 11 o 12 giorni fa, comunque 12 giorni mi sembra un tempo ragionevole. Detto ciò, è evidente che questo tipo di segnalazione possano essere prese per buone, possono essere ragionevoli, possono essere considerate. Io ho avuto modo di confrontarmi con gli uffici che ringrazio oggi pomeriggio, nonostante non fosse orario di lavoro, perché a loro questo tipo d'informazioni sono arrivate oggi, peraltro, ribadisco fuori da quello che è il normale orario di lavoro degli uffici, nonostante questo, gli uffici sono stati a disposizione dei Consiglieri di opposizione per ascoltare quelli che erano le osservazioni. Gli uffici hanno detto che loro ritengono che il Regolamento per com'è stato redatto nella sua ultima versione, ribadisco, post Commissione e post confronto, che non è stato un confronto di mera lettura, lo hanno sottolineato entrambi i Capigruppo, che hanno preso la parola prima di me, sono



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

stati confronti nei quali si è analizzato per filo e per segno la questione, si sono fatte delle richieste, delle richieste sono state accettate, perché ritenute assolutamente conformi ad una maggiore efficacia del Regolamento. Detto ciò, questa cosa, a mio parere per una sorta di collaborazione istituzionale, chiamiamola così, o rispetto degli uffici se, non vogliamo chiamarla collaborazione istituzionale, poteva e doveva essere fatta prima. Non è stata fatta questo tipo di richieste, non sono state fatte, ribadisco l'indicazione degli uffici che è stato l'Ente preposto alla redazione del Regolamento e sarà poi, l'Ente preposto al suo utilizzo pratico. L'indicazione è quella di mantenere, se possibile, il Regolamento per quello che è e io non ho nulla in contrario con questa visione. Detto ciò, concludo con una semplicissima riflessione. La prima è relativa, appunto, al fatto di non modifica e non ritiro del Regolamento, in quanto, io sono uno dei pochi seduto attorno a questo tavolo virtuale che non vota, quindi, in realtà, le mie valutazioni su questo punto di vista, valgono come aria o come chiacchiericcio portato via dal vento. La seconda considerazione che mi viene in mente di fare, è che, tenderei ad approvare questo Regolamento a fargli, magari, un tagliando fra 5 o 6 mesi alla fine dell'anno un tagliando, ovviamente, fra virgolette, per vedere se ha funzionato o se è stato utile agli uffici per raggiungere gli obiettivi che si erano proposti, altrimenti, lo modificheremo. E poi, chiudo veramente, dicendo e dando un suggerimento alla cittadinanza, questo, che esula dall'approvazione o meno del Regolamento che, il metodo migliore affinché questo Regolamento funzioni, è che nessuno prenda sanzioni e che nessuno faccia abusi. Dopo di che, se la gente vuole fare gli abusi, li faccia e poi, vedremo se il Regolamento funziona. In linea di massima se, non si fanno abusi, di questo Regolamento non c'è nemmeno bisogno, quindi, la nostra discussione se lo porta via il vento e l'educazione civica delle persone. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Assessore. Prego, Capogruppo Damiani.

CONSIGLIERE DAMIANI

Posso? Era solo per precisare. Io non ho detto che non c'è stato dato tempo, non ho mai detto questo. Ho detto che abbiamo valutato nella Commissione che sono emerse alcune osservazioni che sono state ampiamente recepite. Abbiamo detto che, chiaramente, dobbiamo riverificare sulla base di quanto è ritornato e, chiaramente, il tempo non perché non c'è stato dato ma, il tempo è ristretto, non abbiamo avuto modo di poter presentare prima se, in questi giorni, chiaramente, ci sono state indicate alcune valutazioni. Ad esempio, quello che io dico e che lo verifico sotto un profilo giuridico, è il fatto di lasciare quest'area in merito al valore venale, senza dare indicazioni di cosa s'intenda per valore venale, di come deve essere calcolato il valore venale. Cioè, il problema è dare al cittadino, all'utente, cioè, è vero che si auspica che nessuno faccia le sanzioni. Allora diciamo che, non servono neanche i Codici Penali e i Codici Civili se fossero tutti bravi e buoni e rispettosi del Comune vivere civile. Poiché non è così, dobbiamo ricorrere a dei Regolamenti, e si auspica sempre che i Regolamenti siano i più chiari e comprensibili da parte dell'utenza e non per una volontà di persecuzione dello dell'utente o di chi ha commesso l'abuso ma perché si rende necessario che tutti rispettino le normative per il comune vivere civile. Solo per questo. Quindi, l'emendamento era in quel senso. Lo volete votare? Votatelo. Noi siamo contrari al fatto che vogliate votarlo. Era un suggerimento, visto che, si era trovata una soluzione d'intesa sulle varie modifiche da apportare, sull'opportunità... ripeto, non nell'interesse politico dell'uno o dell'altra parte ma, nell'interesse dei cittadini, nell'interesse dell'utente, affinché abbiano il più chiaro possibile, che se commette una violazione, quella è la sanzione. Sanzione chiara, sulla base di determinate regole e sulla base di determinate indicazioni precise, alle quali, non ci possano essere contestazioni. Grazie.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

PRESIDENTE

Grazie, Capogruppo Damiani. Vedo una richiesta d'intervento della Consiglieria Gulino. Prego.

CONSIGLIERE GULINO

Posso dire che, secondo me, approvare un Regolamento del genere non è corretto? Non è corretto perché se si trovano delle ambiguità e delle incongruenze, vuol dire che il Regolamento non è amministrativamente efficace, non è razionale ma, va perfezionato. E non mi sembra giusto quello che dite lo abbiamo e poi, vediamo fra qualche mese, perché significa sperimentare sulla pelle delle persone. Perché poi, se ci sono dei problemi e bisogna ricorrere ad Avvocati, sono le persone che pagano. Cioè, non mi sembra assolutamente giusta questa cosa. Quindi, secondo me, il Regolamento andrebbe rivisto e poi approvato. Questa cosa che state facendo è scorretta ma, è scorretta per le persone, per i cittadini.

PRESIDENTE

Grazie, Consiglieria Gulino. Rodighiero. Una richiesta d'intervento, sì, e poi Albrigi.

CONSIGLIERE RODIGHIERO

Grazie Presidente. Buonasera a tutti. Sul fatto di essere corretta o scorretta pensiamoci, cioè, nel senso, il documento è stato portato in Commissione? Sì. È stato valutato? È stato parlato? Ne è stato parlato? Cioè, di cosa dobbiamo trattare questa sera? Non riesco a capire. Cioè, se poi la minoranza se ne esce che ha confrontato i propri tecnici, e in seguito alla Commissione avvengono delle modifiche da fare, delle valutazioni ulteriori, io mi chiedo allora, a questo punto, i tavoli di Commissione, a cosa servono? Questa è la domanda che vi faccio, perché se si arriva impreparati a una Commissione, cioè, è colpa della maggioranza perché porta avanti qualcosa che ha preparato con gli uffici? Fatemi capire, perché mi sfugge questo pezzo.

PRESIDENTE

Grazie. C'era Albrigi.

CONSIGLIERE ALBRIGI

Buonasera. Allora, io non sono un esperto di Regolamenti, però, diciamo, il mio parere è di andare nel senso indicato dall'Assessore Bernard. Perché? Perché... sto riflettendo un po' ad alta voce ma, credo che, nessun Regolamento possa definirsi mai totalmente esaustivo. La casistica degli abusi è credo di gran lunga superiore a qualunque immaginazione e capacità di stendere Regolamenti di qualunque tecnico o legislatore. Per cui, penso che sia ragionevole sottoporre, cioè, utilizzare questo cammino, cioè di dire: certamente, per esempio, la questione del discernere, proprio sulla cifra esatta, aggiungerci il centesimo per passare allo scaglione, quindi, separare nettamente gli scaglioni è un'osservazione pertinente, che credo possa essere tranquillamente accettata dagli uffici. Ma gli uffici ci hanno lavorato tanto, sono loro che ci mettono quotidianamente mano a queste cose, e credo che abbiano sviluppato uno strumento, credo, adeguato. Poi, è chiaro che... con il quale cominciare a lavorare. Perché? Perché, diciamo, e poi vedranno, ripeto, lo ha indicato l'Assessore, se succederà che determinate questioni, necessitano di ulteriori approfondimenti, va bene, ci si rimetterà mano, i Regolamenti non sono né la Bibbia, né il Vangelo. In particolare, ho sentito ma, questa è una piccola sottolineatura, ho sentito utilizzare la parola penalizzare colui che fa gli abusi. Io francamente dico colui che fa l'abuso, fa l'abuso, non c'è nessuna penalità. Poi, è chiaro c'è abuso e abuso ma, in qualche modo penalizzare colui che compie l'abuso, mi sembra un lessico abbastanza fuorviante. Insomma, chi compie l'abuso, lo fa a



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

ragion veduta, quindi, credo che si assuma anche le responsabilità di quei gesti che compie consapevolmente.

PRESIDENTE

Prima chiedeva la parola la Consiglieria Gulino ma, la Capogruppo Cassina deve cedere l'intervento, se vuole intervenire nuovamente la Consiglieria Gulino. Sì, mi fa ok? No. Allora Manini. Fra i due... ecco.

CONSIGLIERE MANINI

Mi pare che la discussione di questa sera, per l'amor di Dio, molto probabilmente se deve dire qualcun altro che ha un'idea ulteriore il Regolamento può essere ancora perfezionato. Dentro a questo Regolamento, sostanzialmente, se ho capito bene, non c'è assolutamente nulla di politico. Quando è stato presentato dall'Assessore Bernard, l'Assessore Bernard ha detto che gli uffici hanno presentato un'esigenza per un discorso di tranquillità e trasparenza nei confronti dell'applicazione di una norma, perché questo, come diceva giustamente Damiani, chi deve essere sanzionato, viene sanzionato anche oggi, senza Regolamento. Per cui, diciamo che la politica se la vogliamo dire così, ha accettato il discorso fatto dall'ufficio ritenuto corretto il discorso fatto dall'ufficio, che sostanzialmente abbiamo lavorato tutti insieme, sostanzialmente, con il contributo delle opposizioni a una definizione che potesse stare in piedi. Le correzioni successive, questo non è un problema, al di là dei tempi, ognuno, poi, può dire quello che vuole (parole incomprensibili) questo Regolamento hanno detto va bene, quello che hanno detto prima va bene, quello che stanno dicendo adesso, non va bene. Io mi fermo lì, perché se non apriamo una discussione... non si tratta di correttezza e di non correttezza, ripeto, gli Avvocati lavorano tenendo conto delle Leggi che ci sono, e quindi, vuol dire che le Leggi sono sbagliate. No. Comunque, ciascuno può cavillare o, comunque, può cercare di applicarla secondo la propria regola. Quindi, dato che Bernard non può votare e io posso votare, accetto la proposta di Jacopo ma, con questo spirito, nel senso che, tenuto conto che stiamo lavorando tutti assieme per fare qualcosa che ci ha chiesto qualcuno e questo qualcuno ha detto che gli va bene così, nonostante la sollecitazione ad intervenire, metterei alla prova questa cosa, per capire poi, se è necessario, se non funziona, se è necessario intervenire o meno, perché non esiste un problema politico da questo punto di vista, perché non l'ha sollevato la politica questa cosa qui. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Capogruppo Manini. La Capogruppo Cassina, adesso. Dopo Capogruppo Damiani.

CONSIGLIERE CASSINA

Sono d'accordo con l'intervento di Manini. Sono commossa. No, ha fatto un'analisi corretta, nel senso: tempistiche sfornate? Lo ha detto come preambolo iniziale, d'altronde, è capitato anche a voi, cioè, ricordo che, sulla Commissione in cui si parlava del DUP, impreparati tutti, impreparati i Consiglieri di maggioranza, impreparati gli Assessori, le modifiche che avete fatto, sono state lette durante il Consiglio Comunale. Cioè, noi abbiamo dovuto votare con delle modifiche lette dall'Assessore in tempo reale. Quindi, cioè, voglio dire, se siamo sopravvissuti noi, potete sopravvivere anche voi a dei suggerimenti che vi giungono, per collaborare, per creare un qualcosa che non va ad aiutare chi fa l'abuso, Albrigi, parliamoci chiaro, stiamo cercando di creare un Regolamento, uno strumento, che possa limitare al massimo il contenzioso con il Comune. Più luci ed ombre ci sono su un Regolamento, più ambiguità ci sono, più difformità o più elementi che possano essere interpretati, come dice Manini, male interpretati, o interpretati volutamente da qualcun altro, sono tutti elementi che portano l'ufficio a lavorare di più, invece, l'obiettivo è quello di



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

dire: stai facendo un Regolamento? Lo stai facendo per semplificarti la vita e per avere un documento che sia trasparente nei confronti di chiunque ti venga a contestare qualsiasi cosa, dici: questa è la regola e la regola si applica con questi parametri, con questi riferimenti e con questi intervalli. E sono lì. E come li calcoli? Li calcoli con questo metodo. E noi è quello che stiamo dicendo. Nella parte dove si dice come li calcoli, c'è un punto di domanda e noi, semplicemente, vi abbiamo detto: invece di lasciare un punto di domanda e, quindi, una libertà interpretativa dall'altra parte, che ti può aprire a dei contenziosi, andiamo anche lì a mettere delle linee guida chiare. Cioè, se noi parliamo della rendita, aspettato che mi sono persa il termine esatto, prima che dica qualcosa... sì, la rendita catastale è il parametro corretto, nel senso che è inconfutabile, come diceva anche l'Avvocato Damiani, è ovvio che, su un abuso non hai una rendita di riferimento. Ma, puoi vedere, comunque, un riferimento simile. Poi, per analogia, puoi andare a risalire a un parametro che sia chiaro e inconfutabile, in modo che da quello, hai veramente la strada in discesa. E significa alleggerire gli uffici, cioè, significa che tu vai a diminuire il numero dei contenziosi con chi? Chi ha commesso l'abuso, cercherà in tutti i modi, con i propri consulenti e dire: va bene, io devo pagare il meno possibile, cioè, devo cercare di tirare i remi in barca. Cioè, se noi abbiamo uno strumento che è chiaro, che è lineare, Rodighiero, ascolta bene, perché sennò sembra che noi vogliamo difendere... cioè, vediamo di capire che cosa stiamo dicendo. Semplicemente a questo giro abbiamo detto: io ho dovuto fare un ulteriore giro con i miei consulenti. Confesso di non essere arrivata con una PEC in tempo utile, ho comunque avvisato l'ufficio perché ci tenevo ad una collaborazione piena, perché noi abbiamo ricevuto una collaborazione piena da parte degli uffici. E riteniamo questo uno strumento utile. Anche solo che ti vengo a dire: guarda che avere un parametro, un valore, che mi vada 0 a 5.000 e poi mi parte da 5.000 e va a 20.000 e quella è un'ambiguità. Allora, 5.000 sono nella fascia 1 o sono nella fascia 2? Cioè per me questo già è un errore formale, per cui, io ti voto contro. Io non posso approvare un Regolamento... cioè, non arriva nemmeno a mettere il decimo per far capire che si cambia di fascia. Lo fanno tutti, in qualsiasi contesto. E non è solo sull'aumento di valore venale l'errore, anche sull'intervallo di sanzione. E allora vogliamo dare da lavorare agli Avvocati? Diamo da lavorare agli Avvocati. E poi, nel frattempo dopo che abbiamo portato a casa N cause e altri contenziosi, e altre rotture di scatole per gli uffici, perché poi l'ufficio riceve la telefonata, riceve l'e-mail, insomma, 5.000 sono nella fascia 1 o sono nella fascia 2? Cioè, l'obiettivo di questa sera è di collaborare. Abbiamo fatto delle proposte che con la politica non hanno niente a che vedere, sono delle informazioni tecniche. Ritenete di non avere tempo di creare una nuova Commissione? Dite che, l'ufficio è sufficientemente tranquillo con queste informazioni? Me lo auguro. Va bene, va bene così. Cioè, noi veramente, cioè, io devo ringraziare i miei Tecnici che mi hanno dato la disponibilità, i Consiglieri anche, perché, comunque, ci abbiamo messo la testa tutti, come ci abbiamo messo la testa in tutti gli altri Regolamenti. Quindi, il contributo fattivo delle opposizioni c'è. Non lo volete raccogliere per chissà quale argomentazione, per chissà quale motivazione, perché sono arrivata in ritardo e ci siamo sentiti al telefono invece che con un'e-mail? Va bene, non è un problema. Noi votiamo contro, assumetevi la responsabilità di un Regolamento che, secondo noi, formalmente, comunque, non è corretto. Va bene così. Va bene così.

PRESIDENTE

Grazie. Vedo la richiesta d'intervento della Consigliera Gulino. C'era il Capogruppo Damiani, però Gulino si era prenotata prima ancora se la Capogruppo Cassina cede il terzo intervento che avrebbe a disposizione. Allora, Consigliera Gulino. Poi, Damiani.

CONSIGLIERE GULINO



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Il mio intervento è brevissimo. Io voglio dire solo una cosa. Allora, questo è un lavoro tecnico-amministrativo. Se il lavoro tecnico-amministrativo deve essere rivisto, completato e corretto, perché non è corretto, e da adito, appunto, a incongruenze e cose che, possono poi, dare numerosi problemi ai cittadini, il vostro lavoro, perché voi siete politici, quindi, date una direzione politica, quindi, dovete fare il bene Comune delle persone, dei cittadini di Malnate? Allora non dovete lasciare adito a incongruenze. Questo Regolamento va corretto, perché sennò poi ci rimettono le persone e, quindi, secondo me, in questo momento, se voi volete fare correttamente il vostro lavoro che è quello di politici, non dovrete approvare un Regolamento che non è corretto e non è completo. Mi dispiace ma, questa è la realtà oggettiva. Solo questo.

PRESIDENTE

Grazie Consiglieria Gulino. Allora, Capogruppo Damiani.

CONSIGLIERE DAMIANI

Sì, grazie. Io prima avevo introdotto l'argomento, sottolineando come lo sforzo degli uffici, fosse stato quello di dare una più adeguata, diciamo, indicazione di una sanzione in relazione all'effettiva commissione di un abuso. Proprio per non lasciare quel margine di discrezionalità che esiste, nel DPR 380 del 2001, dove, chiaramente, si va da un minimo a un massimo e viene lasciato, eventualmente, al giudicante stabilire qual'è la pena per l'abuso commesso, senza fare una gradazione. Quindi, lo sforzo che ho detto e che apprezzo, ha fatto il Comune di Malnate è di, sulla scia di questo DPR, creare un Regolamento che dia una certezza nel caso di abuso. Per evitare, quando si parlava di penalizzazione, caro Paolo, non perché uno non deve essere sanzionato, ecc. ma, deve essere penalizzato in relazione all'effettiva commissione, diciamo, dell'abuso o del reato, in altri casi, perché sennò avremo dei margini di discrezionalità che creerebbero delle differenziazioni e delle sperequazioni fra un giudicato e l'altro, magari, per lo stesso fatto. Lo sforzo degli uffici va proprio in questo senso e ne apprezziamo il lavoro, e non è un'elencazione, caro Rodighiero, di cui stiamo parlando. È il fatto di mettere dei punti, dei punti fissi, che diano una maggiore possibilità di arrivare ad una sanzione, che sia il più equa possibile, in relazione all'abuso commesso. Questo è il discorso per il quale abbiamo detto e ripeto: valutiamo, ritiriamo, siamo qui non politicamente a chiederlo. Siamo qui a chiederlo proprio nell'interesse da una parte dell'Amministrazione, dall'altra dei cittadini che abbiano chiarezza su quello che viene fatto. Visto che stiamo facendo un Regolamento, cerchiamo di farlo il più corretto e più idoneo possibile. Può essere ancora sbagliato, sicuramente, ometteremo qualche altro punto ma, fino a che ce ne accorgiamo, cerchiamo di intervenire subito, non lasciamo spazio per dire fra sei mesi ho avuto 50 casi, purtroppo, perché ci sono stati anche fossero dei piccoli abusi, perché ne parliamo da 0 a 5.000 €, faccio un abuso da 500 € e mi becco 516 € di sanzione. Magari sono evitabili con un'esatta indicazione anche di questo. Quindi, per evitare delle possibili situazioni di contenziosi, vediamo fino a che siamo nella possibilità se vogliamo farlo. Vogliamo andare avanti così? Andiamo avanti, per l'amor del cielo, non c'è problema. Poi, valuteremo come dite voi, fra sei mesi o un anno, valuteremo, a questo punto se era più opportuno guardare prima le cose, o accorgersene successivamente, con tutte le conseguenze che ne deriveranno. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie al Capogruppo Damiani. Ci sono ulteriori interventi? Negro, prego.

CONSIGLIERE NEGRO



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Volevo proprio solo dire una breve cosa, perché mi sembra che stiamo andando anche oltre. Noi abbiamo solo chiesto una rettifica al Regolamento, non stiamo chiedendo niente di più, vi stiamo aiutando. Secondo me, è un aiuto che vi stiamo dando il Regolamento secondo noi è scorretto, fermatevi, dateci retta. Questa si chiama collaborazione. Tutto quello che è stato detto da Paola Cassina, Sandro Damiani e Daniela Gulino, hanno già detto tutto loro. Ascoltateci. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Consigliere Negro. Capogruppo Manini, che è al primo intervento. No, è il secondo.

CONSIGLIERE MANINI

Scusa non ho capito quello che hai detto.

PRESIDENTE

Stavo calcolando gli interventi. Il secondo intervento cinque minuti.

CONSIGLIERE MANINI

Sono breve. Non siamo insensibili a ciò che stanno dicendo, mi trovo d'accordo anche con Damiani, la Cassina è d'accordo con me, Damiani ha concluso il suo intervento dicendo questo è il suggerimento che facciamo. Come ha suggerito Bernard, lo verifichiamo, se poi non va bene, non è che stiamo approvando qualcosa di non corretto. Quello che si sta proponendo, è qualcosa di più approfondito o comunque, un altro può trovare qualcosa di ancor più approfondito per arrivare... A questo punto ma, ridico quello di prima, perché, forse, non mi sono spiegato bene. Gli uffici, come ha detto Bernard, anch'io questa cosa la so stasera. Gli uffici non è che non hanno, per il momento, approfondito questo, mentre prima hanno ritenuto di accogliere ciò che veniva suggerito, hanno ritenuto che quello che c'è adesso, può anche andare bene così. A questo punto, è un'esigenza loro. È un'esigenza loro, ed è un'esigenza, comunque, della cittadinanza. Lo approviamo così, con la verifica seguendo quello che ha detto Bernard, e quando deve fare il tagliando faremo il tagliando, non deve passare il concetto che stiamo approvando qualcosa di scorretto, perché questo è un concetto sbagliato, proprio perché è sbagliato non è vero che stiamo approvando qualcosa di scorretto. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Capogruppo Manini. Ci sono interventi? Mi sembra di no. Dichiarazioni di voto?

CONSIGLIERE DAMIANI

Una piccola replica al consigliere Manini. Non è il fatto di scorrettezza non è che diciamo che è scorretto. Non è, diciamo, corretto sotto le formulazioni, non scorretto perché non va bene il Regolamento. Il Regolamento può andare bene... poteva anche dire: mi richiamo al DPR 380 del 2001, non è che deve fare il coso. Come ho detto, lo sforzo è stato fatto per altri motivi. Ma, non ha quell'indicazione, lascia adito a delle conclusioni da parte dei cittadini. Un banale esempio: si riprende la stessa cifra nel punto successivo, senza differenziarla per dire: attenzione tu sei già passato... No, ma per dirti che non è scorrettezza ma, non ha quella chiarezza anche nei confronti dell'utenza. Tutto qua. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Capogruppo Damiani. Ci sono interventi? No. Dichiarazioni di voto? Nessuna. Penso che, possiamo procedere alla votazione anche del nono punto all'ordine del giorno ad oggetto: Regolamento recante le modalità di determinazione delle sanzioni edilizie di cui al DPR n.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - titolo IV ed al Decreto legislativo n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio art. 167.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che l'art. 27 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 si configura quale norma di portata generale sulla vigilanza edilizia che sancisce il principio secondo cui i poteri di vigilanza esercitati del competente Ufficio Comunale sono volti a garantire che l'attività urbanistica ed edilizia avvenga nel rispetto delle norme di legge e di regolamenti, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive nei titoli edilizi;

PRESO ATTO che con tale norma viene dettato il principio generale per il quale l'attività edilizia deve, in primo luogo, svolgersi in modo conforme alle norme ovvero assolvendo al requisito di conformità alle norme urbanistiche, edilizie e regolamentari, quale elemento imprescindibile per ricondurre l'intervento alle tipologie di titolo abilitante individuate dalla legislazione vigente;

PRESO ATTO che la vigente normativa prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie nonché la corresponsione di somme a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo da quantificare in base alle caratteristiche, classi dei lavori ed incremento di valore dell'immobile;

ATTESO che a garanzia dell'esigenza di certezza, buon andamento, trasparenza dell'azione amministrativa, si rende necessario, ove l'abuso risulti sanabile, individuare criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione previste dal vigente regime sanzionatorio, al fine di realizzare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;

RILEVATO 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 dall'Area Pianificazione sulla base dell'esperienza maturata, suggeriscono un riordino e una revisione del sistema sanzionatorio attualmente adottato in ambito comunale, sia dal punto di vista delle sanzioni edilizie, sia di quelle paesaggistiche;

RITENUTO opportuno, nelle more dell'elaborazione dell'aggiornamento del Regolamento Edilizio e sulla base di quanto indicato ai punti precedenti, predisporre un'apposita declaratoria relativa all'adozione di criteri univoci ai quali riferirsi nella determinazione e quantificazione delle sanzioni di che trattasi, testo allegato alla presente quale Sub. "A" che illustra le modalità di calcolo sia dell'incremento venale dell'immobile sia per le classi di edifici;

VISTA il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, «Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – T.U.E.L.» e successive modificazioni nello specifico l'art. 42;

VISTO altresì i pareri in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento da parte del responsabile dell'area amministrativo finanziaria e del responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio, ai sensi dell'art. 49 del sopra citato d.lgs. n. 267/2000;

CON la seguente votazione:



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Consiglieri presenti: 15

Consiglieri votanti: 15

Consiglieri astenuti: 0

Voti favorevoli: 11 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Croci Alba, Albrigi Paolo, Manfredi Maria Cristina, Cambianica Simone, Sansone Giacomo, Manini Olinto.

Voti contrari: 4 Gulino Daniela, Cassina Paola Lorenza, Negro Stefano, Damiani Sandro.

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE**, per le motivazioni in premessa esplicitate e qui integralmente richiamate, il regolamento comunale relativo alle sanzioni edilizie al fine di dotarsi uno strumento operativo certo e trasparente per la determinazione e quantificazione delle sanzioni di cui al D.P.R. n. 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" - Titolo IV ed al D.lgs. n. 42/2004 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" art.167.
- 2) **DI APPROVARE** pertanto i criteri i calcolo contenuti, esposti ed indicati nell'elaborato allegato alla presente deliberazione quale Sub. "A" che si compone di due parti e complessivamente di n.23 punti;
- 3) **DI DARE MANDATO** al Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio – Sportello Unico per l'edilizia ed al responsabile dell'Area Finanziario dell'Ente, ciascuno per le rispettive competenze, di attivare le procedure necessarie per l'applicazione del presente atto;
- 4) **DI DARE ATTO** che il Regolamento di che trattasi a seguito dell'approvazione e divenuto efficace sia pubblicato sul sito istituzionale, alla sezione "Amministrazione Trasparente" del Comune;

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

SANSONE GIACOMO

IL SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA