



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **15 (quindici)** - del mese di **dicembre** alle ore **15:00**
nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

APPROVAZIONE – PRIMO STRALCIO - DI DISCIPLINARE PER LA GRADUAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE AI SENSI DELL' ART. 31, COMMA 4 Bis DEL D.P.R. n. 380/2001 (TESTO UNICO EDILIZIA) E S.M.I. E ART. 13, COMMA 4BIS DELLA L.R. 23/2004 E S.M.I.(VIGILANZA E CONTROLLO DELL' ATTIVITÀ EDILIZIA) PER INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE.

	F	C	A		F	C	A
MASSARI Marco				DAVOLI Letizia			Si
ANCESCHI Giovanni	Si			MARZIANI Mattia			Si
BARILLI Cecilia	Si			MELIOLI Lorenzo			Si
BONI Francesca	Si			PAGLIALONGA Cristian			Si
CARBOGNANI Luisa	Si			VINCI Gianluca			
CASELLA Antonio	Si			BASSI Claudio			Si
CASTAGNETTI Fausto	Si			RINALDI Alessandro			Si
CORRADI Davide	Si						
FERRARI Giuliano	Si						
GANASSI Nando	Si						
GHIDONI Riccardo	Si						
IORI Matteo	Si						
MACCHI Federico	Si						
MEDICI Nicolo'	Si						
MONTANARI Fabiana	Si						
PADERNI Sara				----- Assessori -----			Presenti
PEDRAZZOLI Claudio	Si			DE FRANCO Lanfranco			No
RUOZZI Cinzia	Si			BONAVALLI Stefania			No
MARTORANA Rosario	Si			BONVICINI Carlotta			No
MIGLIOLI Alessandro	Si			MAHMOUD Marwa			Si
BERTUCCI Gianni	Si			MIETTO Marco			No
AGUZZOLI Fabrizio	Si			NEULICHEDL Roberto			No
DE LUCIA Dario	Si			PASINI Carlo			Si
MIGALE Carmine				PRANDI Davide			Si
TARQUINI Giovanni		Si		RABITTI Annalisa			
ARAGONA Alessandro							

Consiglieri **Presenti:** **28** Assessori presenti: **3**
Favorevoli: **19**
Contrari: **8**
Astenuti: **1**

Presiede: **IORI Matteo**

Segretario Generale: **MARENGO Dr. Donato Salvatore**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con la legge regionale 25 luglio 2025, n. 5, in vigore dal 26 luglio 2025, la Regione Emilia-Romagna ha recepito nella propria disciplina dell'edilizia il D.L. n. 69/2024 “Disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” (c.d. “Salva-casa”) convertito con diverse modifiche in L. n. 105/2024, che ha apportato rilevanti modifiche al D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia).

Il recepimento ha comportato modifiche alla L.R. n. 15/2013 in materia di Semplificazione della disciplina edilizia e alla L.R. n. 23/2004 sulla vigilanza e controllo dell’attività edilizia;

- che La L.R. n. 5/2025 si compone di 19 articoli, suddivisi in tre capi:

capo I (artt. da 1 a 6) modifica alla legge regionale n. 15 del 2013;

capo II (artt. da 7 a 18) modifica alla legge regionale n.23 del 2004;

capo III Disposizioni finali (art.19 - Entrata in vigore);

- che le sanzioni pecuniarie per gli abusi edilizi e le oblazioni previste per l'accertamento di conformità sono state complessivamente riformulate in conseguenza delle modifiche che il D.L. 69/2024 ha apportato alla disciplina per la sanatoria edilizia del D.P.R. n. 380/2001, alla sanatoria delle varianti ante '77, alla regolarizzazione paesaggistica, alla regolarizzazione sismica, alle tolleranze costruttive, apportando inoltre modifiche al sistema sanzionatorio di cui agli articoli 10, 13, 14 15 e 16 della L.R. n. 23/2004;

- che le modifiche normative apportate dal “Salva-casa” in merito alle sanzioni e alle sanatorie potrebbero essere nuovamente riviste e rimodulate con la Manovra per l’anno 2026, si ritiene opportuno approvare un primo stralcio relativo alla graduazione delle sanzioni di cui all’art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all’art. 13 della L.R. n. 23/2004 prima di procedere ad una complessiva ricognizione dell’impianto sanzionatorio in materia di abusi edilizi da parte dell’Amministrazione;

- che in merito all’art.13 della L.R. n. 23/2004 si premette che con Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni nella legge 11 novembre 2014, n. 164, all’art. 17 del citato decreto recante “semplificazioni ed altre misure in materia edilizia, al comma 1, lettera q-bis aggiunta in sede di conversione, sono state introdotte alcune integrazioni al DPR n. 380/2001 ed in particolare all’art. 31 relativo agli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o in variazioni essenziali.

La modifica consiste nell’aggiunta al precitato art. 31 del Testo Unico dell’Edilizia (D.P.R. 380/2001), comma 4, di tre ulteriori commi dal seguente contenuto:

a) comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che stabilisce: “L’autorità competente, constatata l’inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecunaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salvo l’applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell’articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La

mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente”;

b) 4-ter: “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 attrezzature di aree destinate a verde pubblico”;

c) 4-quater: “Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l’importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l’inottemperanza all’ordine di demolizione”.

Pertanto nella sua nuova formulazione l’art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 nel disciplinare le procedure conseguenti all’accertamento delle realizzazioni di opere abusive, ha previsto con il comma 4-bis la comminatoria di una sanzione pecuniaria aggiuntiva (salvo l’applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti) che non riveste carattere estintivo né sostitutivo.

Si dà atto che la Regione Emilia-Romagna con la L.R. n. 12/2017 ha aggiunto i commi di cui sopra all’art.13 della L.R. n. 23/2004; pertanto la sanzione amministrativa introdotta dal comma 4-ter dell’art. 31 del DPR n. 380/2001 trova applicazione nella nostra Regione.

- che l’art. 13, comma 4 bis, della L.R. 23/2004 e s.m.i. stabilisce che: “L’autorità competente, constatata l’inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salvo l’applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. 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”;
- che per le ordinanze di demolizione emesse ai sensi dell’art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell’art.13 della L.R. 23/2004, il Comune, qualora alla scadenza del termine fissato per l’esecuzione ne accerti l’inottemperanza, deve applicare tempestivamente la sanzione pecuniaria di importo da euro 2.000 euro a euro 20.000, con applicazione nella misura massima di euro 20.000 qualora l’ordinanza non eseguita riguardi abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell’articolo 27 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e agli art. 9 e 10 della L.R. 23/2004 e s.m.i., ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato;
- che la sanzione pecuniaria si aggiunge alla sanzione dell’acquisizione al patrimonio comunale del bene e dell’area di sedime, prevista al comma 3 del medesimo art. 31 del TUE e dal comma 3 dell’art. 13 della L.R. Emilia-Romagna;
- che la Regione non ha ad oggi assunto provvedimenti tesi ad aumentare l’importo delle sanzioni, facoltà attribuita dal comma 4-quater dell’art. 31 in merito all’applicazione delle sanzioni;

Atteso:

- che il Comune, ai sensi del comma 4-bis dell’art. 31 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i e del comma 4 bis dell’art. 13 della L.R. 23/2004 e s.m.i. irroga una sanzione pecuniaria ricompresa tra il minimo di €. 2.000 e il massimo di €. 20.000 (ferma restando

l'applicazione nella misura massima nel caso di interventi realizzati in zone o su edifici di cui all'art. 27 comma 2 del DPR 380/2001 e agli art. 9 e 10 della L.R. 23/2004 e s.m.i.), si ritiene di stabilire i parametri sulla base dei quali saranno graduate le sanzioni, in modo da assicurare uniformità e trasparenza dell'azione amministrativa, nonché proporzionalità e ragionevolezza di applicazione, anche secondo un recente orientamento della Giurisprudenza amministrativa, che si esprime infatti nel senso di parametrare l'entità della sanzione per la mancata ottemperanza in ragione delle dimensioni, delle caratteristiche e della tipologia dell'abuso;

- che i proventi delle sanzioni di cui al comma 4 bis spettano al Comune e saranno destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico (così il comma 4 ter);

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica e correttezza amministrativa formulato sulla presente proposta di provvedimento ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 ed espresso dalla Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata;

Rilevato che il presente provvedimento non necessita di parere di regolarità contabile non comportando alcun riflesso diretto o indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Visti:

- il D. Lgs. 267/2001 e s.m.i. Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- la L.R. 23/2004 e s.m.i. avente ad oggetto vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i. avente ad oggetto "Semplificazione dell'attività edilizia";
- la L.R. 25.07.2025, n. 5 avente ad oggetto modifiche alla L.R. 15/2013 e alla L.R. 23/2004 per il recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 (disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica);

A voti unanimi, palesemente espressi,

DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni descritte in premessa e che si intendono qui integralmente richiamate, il disciplinare - 1° Stralcio - per la graduazione delle sanzioni amministrative pecuniarie da €. 2.000 a €. 20.000 previste dall'art. 31, comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 13, comma 4 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i., per l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 13 della L.R. 23/2004, di cui all'Allegato A) alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante;

2) di prendere atto che i proventi delle sanzioni 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, ai sensi del comma 4-ter dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 e del comma 4 ter dell'art. 13 della L.R. 23/2004;

3) di applicare i presenti criteri a tutte le sanzioni da irrogarsi successivamente alla data di approvazione della presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuto che, consentendo i criteri e le modalità di cui in narrativa una più pronta e proporzionata graduazione delle sanzioni, vi siano motivi di opportunità per l'applicazione immediata di tali criteri;

Visto l'art. 134, comma 4, del D. L.gs. 267/2000;

con voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IORI Matteo

IL SEGRETARIO GENERALE

MARENGO Dr. Donato Salvatore



DONATO
SALVATORE
MARENGO
16.12.2025
14:35:19 UTC

