



CITTA' DI MODICA

SETTORE VI

URBANISTICA - CENTRO STORICO - S.U.A.P. - UNESCO



Prot. 6032

Modica li 30 GEN. 2018

DIRETTIVA N. 3 /2018

A tutti i tecnici del settore

LORO SEDI

Oggetto: Sanzioni amministrative per interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità ai sensi art. 37 del D.P.R. 380/2001.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PREMESSO:

- che si presentano casi in cui deve essere applicata la sanzione amministrativa per opere realizzate in assenza di S.C.I.A. (art. 10 LR 16/2016 e art. 22 del DPR 380/2001)¹
- che l'art. 37 del DPR 380/2001 prevede che la sanzione amministrativa deve essere determinata tra un valore minimo e un valore massimo.

RITENUTO:

che sia utile precisare alcuni aspetti del problema in modo da evitare valutazioni discrezionali,

DISPONE

che nell'applicazione dell'art. 37 del DPR 380/2001, si tenga conto delle indicazioni e degli esempi riportati nelle tabelle di seguito riportate.

¹ art. 22 DPR 380 (art. 10 LR 16/2016)

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Nota:
tra queste il restauro e
risanamento
conservativo.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività **le varianti a permessi di costruire** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e **possono essere presentate PRIMA DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI.**

2bis.. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e **COMUNICATE A FINE LAVORI** con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire **che non configurino una variazione essenziale**, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

COMMA 1. :

Testo dell'art. 37	Sanzione	
1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, ² in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura NON INFERIORE A 516 EURO. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)	a) Per le difformità che non comportano aumento delle superfici utili e delle s.n.r. nè aumento di volume.	Euro 516,00
	b) Per le difformità che comportano aumento delle superfici utili e/o delle s.n.r. ma non aumento del volume urbanistico.	L'incremento del valore venale del bene si calcola, convenzionalmente: • calcolando eventuali aumenti della superficie utile (s.u.) e del 60% della superficie degli accessori (s.n.r.) e • moltiplicandoli per il costo definito nelle tabelle parametriche pari oggi ad Euro 202,66. (questo valore sarà quello vigente al momento dell'applicazione della sanzione) In questo caso si ritiene ragionevole porre il limite massimo di Euro 5.164, indicato al comma 4.
	c) Per le difformità che comportano aumento del volume urbanistico, non consentito dal PRG non ripristinabili si applica quanto sopra senza il limite massimo. (assenza di permesso di costruire)	
n. b.: Per i casi previsti dal comma 2 e dal successivo comma 2 bis dell'art. 22 (varianti in corso d'opera senza aumento degli indici e varianti in corso d'opera non essenziali) le sanzioni sono applicabili solo dopo l'intervenuta comunicazione di ultimazione dei lavori.		

esempi

Esempio di calcolo della sanzione nel caso in cui l'abuso sia stato consumato ed accertato dal Comune e vi sia aumento della superficie.

Esempio 1

a1	superficie utile in più	su				mq.	8,00
a2	superficie accessoria in più	snr				mq.	3,00
a3	Superficie complessiva	SC	su+(0,6*snr)			mq.	9,8
a4	Valore unitario al mq	V1				€/mq	€ 202,66
a5	Valore complessivo	V2	9,80	*	€ 202,66	Euro	€ 1.986,07
a6	Sanzione	V3	€ 1.986,07	*	2	Euro	€ 3.972,14
a7	Sanzione massima applicabile	V4				Euro	€ 5.164,00
a8	Sanzione da applicare	V4				Euro	€ 3.972,14

² DPR 380 (commi 1, 2 e 2 bis)

- Comma 1-Restauro e risanamento conservativo,
- comma 2-Varianti che non incidono sui parametri urbanistici ecc. (solo se riscontrate dopo la comunicazione di fine lavori)
- comma 2bis-varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale. (solo se riscontrate dopo la comunicazione di fine lavori)

Esempio di calcolo della sanzione nel caso in cui l'abuso sia stato consumato ed accertato dal Comune e vi sia aumento della superficie.

Esempio 2

a1	superficie utile in più	su				mq.	12,00
a2	superficie accessoria in più	snr				mq.	8,00
a3	Superficie complessiva	SC			su+(0,6*snr)	mq.	16,8
a4	Valore unitario al mq	V1				€/mq	€ 202,66
a5	Valore complessivo	V2	16,80	*	€ 202,66	Euro	€ 3.404,69
a6	Sanzione risultante	V3	€ 3.404,69	*	2	Euro	€ 6.809,38
a7	Sanzione massima applicabile	V4				Euro	€ 5.164,00
a8	Sanzione da applicare	V4				Euro	€ 5.164,00

Nel caso in cui la variazione o la difformità dovessero riguardare opere che sono soggette a **PERMESSO DI COSTRUIRE INVECE CHE A SCIA** vengono attivate le procedure previste per tale tipo di titolo abilitativo (PDC).

COMMA 2. :

Testo dell'art. 37	Note	Sanzione
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, <u>L'AUTORITÀ COMPETENTE A VIGILARE SULL'OSSERVANZA DEL VINCOLO</u>, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed <u>IRROGA UNA SANZIONE PECUNIARIA DA 516 A 10.329 EURO.</u>	Restauro e risanamento conservativo, su immobili vincolati Questa sanzione è aggiuntiva rispetto a quella di cui al comma 1 dell'art. 37	Da 516 a 10.329,00 Euro (da parte dell'organo di tutela) - (Soprintendenza)

COMMA 3. :

Testo dell'art. 37	Note	Sanzione
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, <u>IL DIRIGENTE O IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO RICHIEDE AL MINISTERO</u> per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.	Restauro e risanamento conservativo, su <u>IMMOBILI IN ZONA A, NON VINCOLATI.</u> Questa sanzione è aggiuntiva rispetto a quella di cui al comma 1 dell'art. 37	La richiesta prevista per il Ministero, nel nostro caso va avanzata alla Locale Soprintendenza. (organo periferico dell'Assessorato Regionale dei BB.CC.), che si pronuncia se ripristinare o applicare la sanzione. Acquisito il parere che non preveda la rimessa in pristino, la sanzione viene applicata dal dirigente di Comune. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede direttamente all'applicazione della sanzione di cui al comma 1.

COMMA 4. :

Testo dell'art. 37	Note	Sanzione
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.	Richiesta di sanatoria (doppia conformità) -limite massimo alla sanzione di cui al comma 1. (€. 5.164)	Si ritiene ragionevole ed utile per non appesantire il procedimento ed usare dati oggettivi calcolare il valore con lo stesso sistema del comma 1. (Da 516 a 5.164 euro.)

COMMA 5. :

Testo dell'art. 37	Sanzione	
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.	Scia con "ravvedimento operoso"	516 euro.

COMMA 6. :

Testo dell'art. 37	Note
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.	Mancanza di SCIA no reato penale Se SCIA alternativa al permesso di costruire.

Modica li 29/01/2018

Il responsabile del settore,
arch. Salvatore Monaco

