



# **LE PROCEDURE EDILIZIE ORDINARIE E “IN SANATORIA” A VALLE DELLE “SEMPLIFICAZIONI” INTRODOTTE DALLA RIFORMA**



In un'epoca in cui si fa' fatica a star dietro ai Procedimenti - sia da parte del Pubblico che da parte del Privato - e in cui tutto (o quasi) deriva da atti e documenti la cui veridicità viene asseverata da Professionisti e/o Tecnici (della più svariata natura.. Notai, Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti, Termotecnici, Artigiani, Imprese, ecc..), QUANDO CAPITA:

IL CASO CHE SI ARRIVI A DOVER CONTESTARE LA PRESENZA DI UN ABUSO EDILIZIO O DI UNA DIFFORMITA'?

OVVERO CHE SI ARRIVI AD AVVIARE UNA PROCEDURA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA E/O URBANISTICA?



## CAPITA NEL CASO IN CUI:

- > IL VICINO (DI CASA, GENERALMENTE) DECIDA DI SEGNALARE ATTIVITA' SOSPETTE “PER CUI SERVIREBBE UN'AUTORIZZAZIONE”
- > CI SI TROVI IN SITUAZIONI DI “PASSAGGIO DI PROPRIETA'” PER SUCCESSIONI O ATTI DI COMPRAVENDITA (rif. Accessi Atti Tecnico di Parte, Perito della Banca o Proprietario/Agenzia Immobiliare)
- > VI SIA UN PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO IN CORSO (rif. Accesso Atti CTU o CTP)
- > LE OPERE ESEGUITA SIANO EVIDENTEMENTE “IN VISTA”, E LA NON AZIONE DELL'AVVIO DI UNA PROCEDURA (ALMENO) DI ACCERTAMENTO POSSA ESSERE CONSIDERATA UN ATTO DI MANCATA O OMESSA VIGILANZA



**Dunque, richiamati i fattori scatenanti, come varia - se varia - il regime delle Sanzioni a seguito della modifica del Testo Unico per l'Edilizia?**

**Ebbene, in linea di principio “non varia molto” rispetto a quanto stabilito, in senso assoluto, dal regime precedente; MA essendo stata modificata la corrispondenza tra Regime Autorizzativo e Tipo di Intervento, ci sono delle variazioni da segnalare CASO per CASO...**

- 1. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata**
- 2. Segnalazione Certificata di Inizio Attività**
- 3. Permesso di Costruire**
- 4. *Dulcis in fundo*.. Attività Edilizia Libera**



## Caso 1 - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Abbiamo visto, nella Prima Parte della trattazione come gli interventi subordinati a CILA abbiano registrato un incremento significativo rispetto alla normativa previgente, andando ad assorbire anche tutta una serie di attività “residuali” prima associate alla SCIA.

La sanzione, per mancata comunicazione è di 1.000 euro.

rif. Art. 6.bis, comma 5

*“La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione”*



## Caso 2 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 TUE)

Anche in questo caso la Riforma ha modificato la corrispondenza tra *tipo di intervento e regime autorizzativo*, promuovendo la SCIA a funzioni tipiche della DIA. Dal punto di vista sanzionatorio, tuttavia, non si rilevano cambiamenti effettivi perché l'articolo di riferimento era già stato modificato all'epoca della prima introduzione del titolo abilitativo.

rif. Art. 37, comma 1 (da raccordare ai successivi commi, e in particolare al comma 5)

***“La realizzazione di interventi edilizi di cui all’articolo 22, commi 1 e 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.”***



Art.37, commi 4, 5 e 6

**“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.**

5. Fermo restando quanto previsto dall’articolo 23, comma 6, ” *ovvero ordine motivato del RUP di non effettuazione lavori e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informativa all’autorità giudiziaria e al consiglio dell’ordine di appartenenza,* “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. [ndr - in questo senso, l’assenza di titolo non potrà mai, ragionevolmente, ottenere l’irrogazione della sanzione minima, specie successivamente all’introduzione della CILA]

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.”



Art.37, commi 2 e 3

“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, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, 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 irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.**

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, il dirigente o il responsabile dell’ufficio richiede al Ministero 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.”





## Caso 3 - Permesso di Costruire

Le Sanzioni stabilite per opere realizzate “in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali” e per opere realizzate “in parziale difformità dal Permesso di Costruire”, sono definite agli articoli 31 e 34 del TUE.

Le Sanzioni stabilite per opere di Ristrutturazione edilizia realizzate “in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità” e per interventi eseguiti “in parziale difformità dal Permesso di Costruire”, sono definite all'articolo 32 del TUE.

Le medesime sanzioni previste per Interventi eseguiti “in assenza di” o “in difformità da” Permesso di Costruire, si applicano in caso di “SUPER-SCIA” (rif. Art.23 TUE).



Le Sanzioni stabilite per opere realizzate “in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali” hanno destinazione gestionale vincolata.

Tuttavia per dette opere è ammessa l'applicazione dell'articolo 36 del TUE “Accertamento di Conformità”, che consente - *laddove accertata la doppia conformità urbanistica della realizzazione* - di procedere alla presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Rif. Art.36, comma 2

*“Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.”*



## Caso 4 - *Dulcis in fundo*.. Attività Edilizia Libera

In quest'ultimo caso la Riforma ha momentaneamente sollevato da Sanzione tutte quelle attività che in precedenza, ante 11 dic. 2016, erano assoggettate a Comunicazione Inizio Lavori non asseverata (e a cui veniva associata la sanzione di 1.000 euro per mancata comunicazione).

Quasi un “condono dei giardini”, verrebbe da dire, se non fosse per l'esistenza di Ortofoto certificate da Regione Lombardia - a soglie storiche differenti - , e di Banche Dati GIS derivate dalle suddette immagini ortofotogrammetriche.

rif. Art. 6, comma 6 (con modifica del 2014 precisava che...)

*“Le regioni a statuto ordinario:*

*- (...) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.”*



## Come procedere alla determinazione della Sanzione?

1. Individuazione del “momento” in cui viene compiuto l'abuso
2. Individuazione del titolo abilitativo che, al momento del compimento dell'abuso sarebbe stato necessario applicare  
[*necessario all'individuazione della sanzione da applicare*]
3. Computo della Sanzione, Comunicazione e Corresponsione da parte del Soggetto “contestato” (normalmente l'avente Titolo)
4. Comunicazioni d'Ufficio relative all'apertura e alla chiusura del procedimento concluso



## Breve riferimento alle Sanzioni Penali, di cui all'art. 44 del TUE

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
  - a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
  - b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
  - c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

### 2. (*omissis - rif. a lottizzazione abusiva*)

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante **segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01**, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.



## **GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

**CHIARA PANIGATTA**

**PIANIFICATORE TERRITORIALE**

e-mail: chiara.panigatta@studiopacaba.net

**DAL MARZO 2016 LAVORA COME LIBERO PROFESSIONISTA,  
COLLABORANDO CON DIVERSE AMMINISTRAZIONI DELLA PRIVINCIA DI LODI, CON L'ENTE  
PROVINCIALE E CON PROFESSIONISTI**

**Incarichi ex-art.110:**

**TRA IL LUGLIO 2014 E L'APRILE 2016 HA SVOLTO IL RUOLO DI RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
TECNICO DEL COMUNE DI CASELLE LURANI**

**DAL MAGGIO 2016 SVOLGE IL RUOLO DI RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFIZAZIONE  
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E PROTEZIONE CIVILE PER I COMUNI DI CASALETTO  
LODIGIANO E DI CASELLE LURANI, COSTITUITISI IN UNIONE**