



Comune di Clavesana

PROVINCIA DI CN

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.34

OGGETTO:

ATTO DI INDIRIZZO CONCERNENTE LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI MINIME PER OPERE MINORI SOGGETTE A MANCATA C.I.L.A. - S.C.I.A. IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 37 E PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'anno duemilaventidue addì ventitre del mese di marzo alle ore diciotto e minuti trenta , nella sala polivalente presso gli Uffici Comunali siti in Clavesana – Fr. Madonna della Neve, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. GALLO Luigi - Sindaco	Sì
2. BONINO Giovanni - Vice Sindaco	Sì
3. CICCONE Luna - Assessore	Giust.
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Signor Dott.ssa Francesca RICCIARDI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. GALLO Luigi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE l'Ufficio Tecnico di questo Comune, nell'ambito dell'istruttoria delle pratiche edilizie relative ad interventi sul patrimonio esistente, ha il compito di verificare la legittimità dei fabbricati oggetto di intervento, al fine di assicurare piena ed incontrovertibile efficacia giuridica al provvedimento oggetto di istruttoria;

ATTESO CHE, non di rado, soprattutto con riferimento a pratiche edilizie datate, vengono rilevate difformità tra quanto approvato e la situazione di fatto effettivamente realizzata all'epoca, in quanto non attivata a suo tempo procedura di variante o successivamente presentata sanatoria legittimante la diversa impostazione progettuale;

CONSTATATO CHE il certificato di agibilità, qualora presente agli atti, non comporta ex lege la legittimità dell'intervento realizzato rispetto a quanto originariamente approvato;

RILEVATO QUINDI CHE, nei casi di cui sopra, le opere eseguite in difformità dal progetto approvato devono essere regolarizzate, laddove possibile, tramite la presentazione di una "sanatoria edilizia" nelle modalità previste dalla normativa vigente, appurando che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria;

RICORDATO CHE gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (attività libera, interventi assoggettabili a s.c.i.a. o a permesso a costruire) sono realizzabili previa comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato (C.I.L.A.), e che la mancata comunicazione comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, riducibile di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è ancora in corso di esecuzione;

ACCLARATO CHE 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, ai fini della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comporta una sanzione pecuniaria non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (conseguente alla realizzazione degli interventi), stabilita dal Responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, sempreché 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.

ASSODATO CHE in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso a costruire (nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1), o in difformità da essa, è possibile ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., previo il 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 del succitato T.U.; fermo restando che, nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso, sempreché 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.

CONSTATATO CHE in molti casi le difformità riscontrate dal servizio in fase di istruttoria sono opere minori non comportanti aumenti di superfici o volumi e che non comportano modifiche prospettiche significative tali da aumentare il valore venale dell'immobile (esempio lievi modifiche di aperture esterne) e pertanto sono spesso riconducibili a mancata variante finale (anche assentibile con una scia ex art. 22 comma 2);

CONSIDERATO CHE per le citate opere minori non autorizzate si esclude un sostanziale incremento del valore dell'immobile, in quanto non è stata modificata la consistenza (superfici o volumi) rispetto al progetto a suo tempo assentito e non è avvenuta una riqualificazione dei prospetti rispetto alla situazione originaria;

RITENUTA pertanto non necessaria la valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in relazione al fatto che non sussiste un aumento del valore dell'immobile oggetto di sanatoria;

VERIFICATO CHE in tali casi è pertanto possibile assentire alla sanatoria ai sensi di quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ovvero mediante l'istituto della S.C.I.A. in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria stabilita dal comma 4 dello stesso articolo;

VISTA altresì la Legge n. 689/1981 e s.m.i., ed in particolare le disposizioni di cui al Capo I — Le Sanzioni Amministrative — e ritenuto applicabile il disposto di cui all'art. 16 della medesima Legge relativo al pagamento in misura ridotta che recita:

È ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, ..."

RILEVATO altresì che esistono interventi edilizi per cui è previsto l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., (Permesso di Costruire in Sanatoria) il cui importo della sanzione risulterebbe con valori inferiori alle soglie minime delle sanzioni amministrative previste per le sanatorie di cui agli artt. 37 che disciplinano l'accertamento di conformità per "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata Di Inizio Attività" o addirittura a quelle minime previste per interventi in assenza di C.I.L.A., che costituiscono titoli abilitativi di rango inferiore a quelli disciplinati dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

RITENUTO opportuno, per principio di equità e proporzionalità, stabilire un criterio di riferimento per il calcolo della sanzione in relazione alle soglie minime delle sanzioni amministrative previste per gli accertamenti di conformità di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., dando una linea di indirizzo all'Ufficio Tecnico di questo Comune, al fine di garantire certezza e uniformità nell'applicazione della norma;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune;

ATTESA la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e dell'articolo 42 dello Statuto;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico espresso ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

- 1) **Di assumere** le premesse come parte integrante del presente provvedimento;
- 2) **Di dare atto che** a presupposto per la sanatoria edilizia ai sensi degli artt. 36 e 37 del T.U. degli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo originario, a prescindere dal tipo di titolo abilitativo sanante che si deve applicare in base alla norma vigente, **gli stessi devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda (presupposto è la sussistenza della cosiddetta "doppia conformità")**;
- 3) **Di dare mandato** ai competenti Uffici a procedere sempre, quando ne ricorrano i presupposti, nell'applicazione al comma 5 dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 -Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata - per gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 (attività libera, interventi assoggettabili a s.c.i.a. o a permesso a costruire) del T.U. ed eseguiti in assenza di con l'irrogazione della sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, riducibile di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è ancora in corso di esecuzione;
- 4) **Di dare mandato** ai competenti Uffici, per le motivazioni riportate in premessa e qualora ne sussistano i presupposti, a procedere secondo il seguente indirizzo:
 - nell'applicazione dei disposti di cui all'art. 16 — Pagamento in misura ridotta — della Legge n. 689/1981 e s.m.i., **per la quantificazione degli importi della sanzione per le violazioni edilizie di minore entità (non quantificabili in termini di superfici utili, volumi e/o in mancanza di modifiche prospettiche significative) e spesso riconducibili a mancata variante finale, sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (S.C.I.A. in sanatoria)- senza la necessità della valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in relazione al fatto che non sussiste un aumento del valore dell'immobile oggetto di sanatoria, quindi in misura pari al doppio della sanzione minima (E 516, 00 x 2) o pari ad un terzo della sanzione massima (E 10.329,00 / 3) se più favorevole**;
 - **di stabilire che il pagamento in misura ridotta della sopraccitata sanzione dovrà avvenire all'atto della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, o come disposto dall'art. 16 Legge n. 689/1981 e s.m.i., entro il termine di 60 giorni dalla contestazione**;
- 4) **Di dare atto che** nei casi non riconducibili alla casistica delle opere minori descritti ai punti 2 e 3 precedenti, gli uffici competenti procederanno come segue:
 - in caso di intervento edilizio con modifica della consistenza edilizia (superfici o volumi tecnici) rispetto al progetto a suo tempo assentito e/o con riqualificazione dei prospetti rispetto alla situazione originaria, di procedere all'applicazione del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, subordinando la SCIA in sanatoria al versamento di una sanzione, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal Responsabile del Servizio in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio;
- 5) **Di dare atto che** a presupposto per la sanatoria edilizia ai sensi degli artt. 36 e 37 del T.U. degli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo originario, a prescindere dal tipo di titolo abilitativo sanante che si deve applicare in base alla norma vigente, gli stessi devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente **sia al momento della**

realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda (presupposto è la sussistenza della cosiddetta "doppia conformità");

- 6) in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso a costruire (nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1), o in difformità da essa, di procedere esclusivamente in applicazione del comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, subordinando il permesso di costruire in sanatoria al pagamento di una oblazione, calcolata pari al **contributo di costruzione in misura doppia** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del succitato T.U., **fermo restando l'applicazione di eventuali altre sanzioni dovute alla casistica riconducibile ai punti 3 e 4 che precedono;**
- 7) Di pubblicare la presente deliberazione sull'albo pretorio on line, sul portale SUE, nella sezione amministrazione trasparente "pianificazione e governo del territorio" del sito del comune di Clavesana e nella sezione news fino al 31 dicembre 2022.

Con separata ed unanime votazione favorevole espressa in forma palese, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.lgs. n. 267/2000 al fine di consentire all'ufficio Tecnico di provvedere in merito all'affidamento dell'incarico.

IL SINDACO
Firmato Digitalmente
F.to: GALLO Luigi

Il Membro Anziano
Firmato Digitalmente
F.to : BONINO Giovanni - Vice Sindaco

Il Segretario Comunale
Firmato Digitalmente
F.to : Dott.ssa Francesca RICCIARDI

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per gli usi consentiti dalla legge.

lì, _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Francesca RICCIARDI