

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2023/534559

DEL 31/05/2023

Per il Sig. XXX

Oggetto: Parere in merito alla sanzione ex art. 26 della L.R. n. 15/2013 per il ritardo nella presentazione della SCEA a seguito di SCIA decaduta.

Si risponde al quesito PG/2023/XXX del XXX e successiva integrazione via email, riguardante un chiarimento sulla sanzione dovuta per il ritardo nella presentazione della SCEA a seguito di SCIA decaduta, relativa alla ristrutturazione di undici unità immobiliari, richiedendo in particolare se sia corretto moltiplicare l'importo per il numero delle u.i. interessate e se la medesima sanzione sia applicabile nella medesima misura qualora dopo la scadenza del titolo vengano effettuati solamente lavori permessi in edilizia libera.

L'art. 26 della L.R. n. 15/2013 dispone al primo comma che: "**1. La tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi**".

La norma chiarisce quindi espressamente che:

- **la sanzione è quantificata con riferimento a ciascuna unità immobiliare**, con l'ovvia conseguenza che in caso di titolo relativo a più u.i., l'importo dovrà essere moltiplicato per le unità interessate;
- presupposto della sanzione è la **tardiva presentazione della SCEA oltre i "quindici del termine di validità del titolo originario"** previsti per l'adempimento dall'art. 23, comma 3, della stessa L.R. n. 15/2013.

Poiché l'obiettivo della norma è quello di sanzionare l'utilizzo degli immobili realizzati o recuperati senza l'avvenuta verifica della conformità delle opere al titolo edilizio e alle normative tecniche che attengono ai requisiti di agibilità, per l'applicazione della sanzione in esame, oltre ai requisiti di legge appena richiamati, occorre che ricorra anche la seguente circostanza:

- **che il soggetto (entro il termine di validità del titolo edilizio) abbia completato i lavori previsti dal medesimo titolo edilizio e dunque abbia concluso l'attività realizzativa dell'intervento oggetto del titolo abilitativo edilizio.**

Viceversa, **la sanzione non trova applicazione nel caso in cui i lavori previsti e abilitati non siano stati ultimati** e il privato (che non si sia avvalso della possibilità di comunicare la proroga della validità del titolo edilizio) debba presentare¹ un ulteriore titolo edilizio per il completamento delle opere previste dal titolo scaduto ma non realizzate².

Per evitare contestazioni sul punto, si suggerisce ai privati di segnalare all'amministrazione comunale che i lavori non sono stati ultimati e che non si sta provvedendo alla presentazione della SCEA in quanto è in preparazione la presentazione di un nuovo titolo edilizio per l'ultimazione lavori. Tale segnalazione può risultare utile in particolare nel caso in cui la presentazione del nuovo titolo non avvenga entro un breve periodo di tempo successivo alla scadenza del titolo edilizio originario.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente

SaGa

¹ Si vedano l'art. 16, comma 1, ultimo periodo e l'art. 19, comma 5, L.R. n. 15/2013 che subordinano la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata ad un nuovo titolo edilizio.

² Sotto tale profilo, non assume alcuna rilevanza la circostanza - citata nella richiesta di parere - che dopo la scadenza del termine di validità del titolo edilizio il privato abbia svolto una qualche attività edilizia libera, in quanto quest'ultima, per la sua natura marginale, non può mettere in discussione l'avvenuto completamento delle opere edilizie previste dal titolo originario.