Fondazione de Iure Publico

Centro Studi Giuridici sulla Pubblica Amministrazione

Ordine dei periti industriali e dei periti industriali laureati della Provincia di Como

Nota dottrinale

La disciplina di cui all'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001

In relazione quesito posto occorre richiamare la normativa statale di cui al D.P.R. n. 380/2001, il quale all'art. 37, rubricato "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*" , dispone al primo comma 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 comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro*"[1].

L'art. 37 citato è applicabile agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, ossia: "*a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c*" (comma 1); nonché "*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 modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. […]*" (comma 2).

Per gli interventi edilizi rientranti nel perimetro applicativo della disposizione, l'Amministrazione comunale deve valutare l'effettivo incremento di valore dell'immobile derivante dall'intervento edilizio abusivo ai fini della determinazione della sanzione pecuniaria, essendo peraltro anche possibile che l'intervento edilizio non abbia prodotto alcun incremento del valore intrinseco dell'edificio e possa pertanto essere sanzionato nella misura minima prevista dal citato articolo 37, comma 1. Il relativo accertamento – che può essere calcolato secondo diversi criteri – implica valutazioni connotate da discrezionalità tecnica da parte degli uffici comunali competenti, sindacabili dal giudice amministrativo "*soltanto laddove esse risultino contraddistinte da manifesta*

[1] Comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. i), numero 01), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105.

illogicità o erroneità dell'azione amministrativa". In tali evenienze, "*in sede giurisdizionale non si deve stabilire se quella cui è giunta l'Amministrazione sia l'unica soluzione possibile, stante il carattere elastico e opinabile dei parametri utilizzati (sicché non esiste un unico risultato esatto), bensì l'intrinseca attendibilità tecnica di quella soluzione*" (Consiglio di Stato sez. II, 20/03/2020, n.1997).

Non potendo indugiare oltre - per evidenti ragioni di sinteticità - sui molteplici profili attenzionati, si rammenta che le presenti note hanno natura di trattazione teorica e sono tese ad una disamina della normativa di riferimento rispetto alla tematica affrontata, analizzata alla luce dei più recenti orientamenti giurisprudenziali e dottrinali, nonché prassi amministrative: esula da tale perimetro il puntuale esame della fattispecie concreta volto alla redazione di un parere *pro-veritate* avente ad oggetto il caso specifico, che potrà essere reso solo all'esito di un'approfondita analisi della documentazione ad esso inerente ed alla valutazione delle relative circostanze complessive.

Comitato Scientifico Fondazione de Iure Publico