



CITTÀ di SERMONETA

Provincia di Latina

AREA 6 - URBANISTICA, EDILIZIA e AMBIENTE

DETERMINAZIONE N° **32** del **30-04-2026**

COPIA

DELLA DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
DELL'AREA 6 - URBANISTICA, EDILIZIA e AMBIENTE

O G G E T T O :

SUE - Istituzione dei controlli a campione per le pratiche edilizie.

L'anno **DUEMILAVENTISEI**, addì **TRENTA** del mese di **APRILE**, nel proprio ufficio:

IL RESPONSABILE DELL'AREA

PREMESSO che:

- le semplificazioni procedurali introdotte dalle recenti riforme della Pubblica Amministrazione hanno limitato i casi in cui è previsto il rilascio di un provvedimento espresso su istanza di parte, estendendo di fatto al massimo l'applicazione dell'istituto della Comunicazione e della Segnalazione;

- il crescente numero di Comunicazioni e Segnalazioni in materia edilizia, conseguente all'ampliamento del campo di applicazione di tali strumenti autorizzativi attuato dalle citate disposizioni legislative adottate a livello nazionale genera, in assenza di un corrispondente aumento delle dotazioni degli uffici in termini di risorse umane e strumentali dedicate, significative difficoltà di gestione del complesso di attività proprie

degli uffici, con il rischio concreto ed attuale di riduzione della efficacia dei controlli sulla documentazione presentata a fronte di una gestione esclusivamente formale del procedimento;

- la oggettiva difficoltà di esecuzione dei controlli documentali entro il termine di 30 giorni previsto dall'art.19 comma 6-bis della Legge 241/90, conduce ove necessario all'avvio di procedimenti di annullamento di ufficio di cui all'art.21-nonies della medesima legge che, pur avviati entro il ragionevole termine di 6 mesi dalla data della istanza, confliggono sovente con il legittimo affidamento degli interessati ed ingenerano un elevato rischio di contenzioso, a detrimento della efficacia dei controlli e degli obiettivi di semplificazione delle normative nazionali e regionali di settore;

- l'attuale Organigramma degli Uffici, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.155 del 20/12/2019, ha previsto l'istituzione del Servizio "SUE - Sportello Unico dell'Edilizia";

- che il SUE, a cui sono state attribuite le competenze in materia di edilizia, ha l'onere di gestire tutti i procedimenti inerenti le attività edilizie da svolgere nell'intero territorio comunale, sia quelle soggette a rilascio di titolo abilitativo, sia quelle subordinate a presentazione di Comunicazione (CIL e CILA) o Segnalazione (SCIA e SCA), nonché l'onere di provvedere ad espletare tutte le attività di cui all'art.5 del DPR 380/2001;

- il solo Sportello Unico Edilizia, tenendo conto dei dati statistici riferiti agli anni scorsi, gestisce in un anno circa 200 procedimenti edilizi, oltre gli endo-procedimenti edilizi inerenti le attività produttive che pervengono attraverso il SUAP;

- appare necessario, per fare fronte in modo adeguato al quadro appena delineato, procedere ad una revisione delle modalità di espletamento della funzione di controllo amministrativo sulle autodichiarazioni rese in ambito di Comunicazioni e Segnalazioni in materia di attività edilizia e quindi di competenza del SUE che, allo stato attuale, non riesce a garantire i controlli sistematici su tutte quelle presentate nei tempi stabiliti per legge, con il reale probabile rischio di creare un forte rallentamento nel rilascio dei titoli abilitativi ancora previsti nelle istanze di parte e con inevitabili ripercussioni sull'efficienza, efficacia ed economia dell'azione amministrativa;

VISTO che:

- il D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., normativa di carattere generale, ha favorito la semplificazione dei procedimenti amministrativi, consentendo al cittadino di produrre autocertificazioni ed autodichiarazioni in luogo di documenti, fermo restando l'obbligo della P.A. di definire le modalità di espletamento dei controlli a campione;

- nell'ordinamento nazionale, l'autocertificazione è stata introdotta dalla Legge 4 gennaio 1968 n.15, prevedendo la possibilità, per il cittadino, di dimostrare il possesso di requisiti rilevanti per il procedimento

amministrativo mediante una semplice dichiarazione con la quale si assume la responsabilità della veridicità della stessa;

- gli articoli 71 e 72 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, in combinato disposto con gli artt. 46 e 47, prevedono, rispettivamente, che le Pubbliche Amministrazioni sono tenute ad effettuare idonei controlli, anche a campione, in misura proporzionale al rischio e all'entità del beneficio, e nei casi di ragionevole dubbio, sulla veridicità delle dichiarazioni di cui agli articoli 46 e 47, anche successivamente all'erogazione dei benefici, comunque denominati, per i quali sono rese le dichiarazioni e, dall'altro, che ai fini di tali controlli le Pubbliche Amministrazioni individuano e rendono note le misure organizzative adottate per l'esecuzione dei controlli medesimi, oltreché le modalità per la loro esecuzione;

- a tutt'oggi, non è stata adottata una disciplina regionale delle modalità di controllo, cui si applica pertanto direttamente la previsione di cui agli articoli 71 e 72 del D.P.R. 445/2000;

- la Circolare Ministeriale del Dipartimento della Funzione Pubblica n 8/99 del 22/10/1999 con la quale si forniscono indicazioni alle Pubbliche Amministrazioni per favorire il corretto svolgimento delle procedure di controllo della veridicità delle autocertificazioni;

RILEVATO:

- in particolare, che la citata Circolare prevede che le amministrazioni procedenti devono stabilire le modalità e i criteri attraverso cui effettuare i controlli privilegiando la tempestività nel sistema dei controlli rispetto alla estensione dei casi da controllare e dando facoltà di autodeterminare la percentuale dei casi di autocertificazione da verificare a campione anche in relazione alla rilevanza degli effetti prodotti;

- che, l'Amministrazione Comunale non è dotata di una disciplina unitaria che regola i controlli a campione;

EVIDENZIATO che

- oltre ai controlli a campione, saranno comunque effettuati controlli ogni qualvolta pervenga una specifica richiesta da parte di cittadini controinteressati oppure da parte di organi di polizia giudiziaria o da altre amministrazioni;

- il SUE potrà comunque sottoporre a controllo ulteriori Segnalazioni e Comunicazioni, ove se ne ravvisi l'opportunità in ordine alle dimensioni, all'impatto urbanistico ed edilizio ed alla rilevanza dell'intervento;

- la fase dei controlli sia sempre preceduta dalla verifica di ammissibilità formale della segnalazione certificata e/o comunicazione, da effettuarsi in via amministrativa sulla base della completezza della

documentazione rispetto a quella tassativamente prevista quale condizione di procedibilità dalla vigente disciplina nazionale e regionale di approvazione della modulistica unificata;

DATO ATTO della condizione di sofferenza di organico del Servizio SUE e tenuto conto dei carichi di lavoro e del costante numero di pratiche trattate, in relazione al personale dedicato interno dell'Area 6 "Urbanistica-Edilizia-Ambiente";

RITENUTO:

- pertanto, necessario attivare i controlli a campione su tutte le Comunicazioni (CIL e CILA) e Segnalazioni (SCIA e SCA), con esclusione dei procedimenti di SCIA alternativa al Permesso di Costruire (art. 23 del DPR 380/2001) e della SCIA in Sanatoria (art.37 del D.P.R. 380/2001 e art. 22 della L.R. 15/2008), seguendo i termini e le modalità di cui al presente dispositivo;
- altresì necessario precisare che lo Sportello Unico, oltre ai controlli a campione, saranno comunque effettuati controlli ogni qualvolta pervenga una specifica richiesta da parte di cittadini controinteressati oppure da parte di organi di polizia giudiziaria o da altre amministrazioni;

VISTI:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., ed in particolare gli articoli 6, 6/bis, 22, 23, 36, e 37;
- l'art.19 della legge 241/90 e ss.mm.ii.;
- la Legge della Regione Lazio n.15/2008 e ss.mm.ii.;
- l'art.107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto del Comune di Sermoneta
- il vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Sermoneta;

VERIFICATA l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non trovarsi, quindi, in posizione di conflitto di interessi, come previsto dall'art. 6 bis della Legge n.241/90 e ss.mm.ii.;

ATTESTATA la regolarità tecnico-amministrativa del provvedimento;

VISTO il Decreto Sindacale n.18 del 30/12/2025 con cui è stato conferito l'incarico di Elevata Qualificazione per la responsabilità apicale dell'Area 6 - Urbanistica, Edilizia e Ambiente - all'arch. Claudia Romagna;

Attese le proprie competenze,

DETERMINA:

1. **DI DARE ATTO** che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI DISPORRE** che il SUE, nell'ambito del controllo documentale-amministrativo sulle autodichiarazioni rese nell'ambito di Comunicazioni e Segnalazioni in materia di attività edilizia, proceda con la verifica obbligatoria di tutte:
 - le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (art.37 del DPR 380/2001 e art. 22 della LR 15/2008);
 - le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) alternative al Permesso di Costruire (art.23 del DPR 380/2001);

3. **DI INTRODURRE**, per le motivazioni sopra esplicitate che si intendono qui integralmente richiamate, un sistema di controlli a campione su tutte le Comunicazioni (CIL e CILA) e Segnalazioni (SCIA e SCA);
4. **DI STABILIRE** le seguenti modalità del controllo a campione:
- l'estrazione per il controllo a campione avverrà entro il giorno 10 di ogni mese, con cadenza quindi mensile: si procederà all'estrazione del campione pari al 20% delle CIL, al 20% delle CILA, al 20% delle SCIA (con esclusione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire e della SCIA in Sanatoria) e al 20% delle SCA presentate nel mese solare antecedente l'estrazione e considerate ricevibili;
 - qualora la percentuale applicata (20%) produca un valore decimale si procederà, in ogni caso, con arrotondamento per eccesso;
 - il campione sarà estratto in maniera automatica direttamente dal sistema informatico in uso al Comune di Sermoneta (Halley) ovvero tramite apposite piattaforme digitali (tipo ad esempio "www.blia.it"), sulla base di un elenco redatto secondo l'ordine cronologico di arrivo del protocollo comunale e alla presenza del Responsabile di Area e di un Segretario verbalizzante;
 - sull'Albo Pretorio on-line verranno pubblicati sia la lista dei procedimenti sottoposti a controllo a campione sia i risultati dell'estrazione;
5. **DI DARE ATTO** che tutte le CIL, CILA, SCIA e SCA saranno comunque oggetto di preventivo controllo formale di completezza della documentazione, con particolare riferimento al versamento dei diritti di segreteria/istruttoria. La mancata completezza ne determinerà la "irricevibilità" che dovrà essere tempestivamente notificata all'interessato; nello specifico detto controllo sarà eseguito esclusivamente al fine:
- a) dell'inserimento con numero progressivo nell'applicativo di gestione delle pratiche edilizie;
 - b) di verificare che la tipologia dell'intervento descritto e/o asseverato rientri tra le opere e gli interventi consentiti dall'art.22 del TUEd in caso di SCIA, dall'art.6/bis del TUEd in caso di CILA e CIL;
 - c) di verificare la completezza formale della documentazione prodotta, in particolare riscontrando l'effettiva presentazione della documentazione obbligatoria prevista dai moduli unificati e standardizzati, approvati con accordo in conferenza unificata il 04 maggio 2017 (e successivi aggiornamenti) in caso di CILA, SCIA e SCA;
 - d) di verificare il corretto pagamento dei diritti di segreteria/istruttoria, ovvero il pagamento dell'eventuale contributo di costruzione per interventi onerosi;
6. **DI RENDERE NOTO** che:
- 6.1) le pratiche estratte, entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla data del sorteggio, saranno oggetto di controllo formale, secondo quanto previsto al precedente punto 5, e di istruttoria di merito, al fine di verificarne l'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia, la veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e/o atti di notorietà, delle dichiarazioni e/o certificazioni di conformità, delle attestazioni e/o asseverazioni afferenti l'intervento previsto; nello specifico l'istruttoria valuterà:
- a) la rispondenza dell'intervento alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e alle normative di settore e specialistiche di competenza del Servizio SUE, in caso di CILA, SCIA e CIL
 - b) la presentazione di ogni parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato necessari per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti;
 - c) la verifica della rispondenza dell'immobile/unità immobiliare con eventuali precedenti atti amministrativi citati nella pratica depositata ed in possesso della pubblica amministrazione;
 - d) la verifica della congruità dell'autodeterminazione del contributo di costruzione previsto dagli artt.16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e il controllo dell'avvenuto pagamento, se dovuto, dei contributi e/o di eventuali sanzioni/oblazioni;

e) per le SCA, la completezza delle dichiarazioni necessarie e della documentazione atta a dimostrare la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, secondo quanto previsto dall'art.24 del D.P.R. 380/2001;

6.2) la suddetta verifica si intende conclusa con **esito positivo** qualora, decorsi giorni 30 (trenta) dalla data del sorteggio, non sia stata notificata alcuna richiesta di conformazione o preavviso di diniego/archiviazione negativa ai soggetti interessati;

6.3) nel caso la verifica si concluda con **esito negativo** a seguito del controllo formale e di merito:

6.3.a) entro giorni 30 (trenta) dalla data di acquisizione al protocollo dell'Area 6, sarà notificata ai soggetti interessati un motivato divieto di prosecuzione e/o sospensione dell'attività con dichiarazione di inefficacia della Comunicazione/Segnalazione presentata, ovvero una richiesta di conformazione della stessa entro e non oltre gli ulteriori 30 giorni;

6.3.b) dopo giorni 30 (trenta) dalla data di acquisizione al protocollo dell'Area 6, sarà notificata ai soggetti interessati una motivata comunicazione di avvio del procedimento ex art.7 della Legge n.241/1990 per l'annullamento d'ufficio in autotutela ai sensi dell'art.21-nonies della medesima Legge, a seguito del quale la Comunicazione/Segnalazione deve considerarsi priva di effetti.

6.4) in qualsiasi momento si accerti la presenza di dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà false o mendaci, il Responsabile del SUE, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art.19 comma 6 della Legge 241/90 ss.mm.ii., nonché di quelle di cui al capo VI del Testo Unico di cui al D.P.R. 455/2000, può sempre procedere all'annullamento in autotutela (anche oltre il termine (sei mesi) di cui all'art.21-nonies della L.241/1990 ss.mm.ii., ovvero, può in ogni tempo adottare i provvedimenti repressivi di cui alla parte I titolo IV del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. finalizzati al divieto dell'attività e/o rimozione degli eventuali effetti dannosi derivanti da essa;

6.5) tutti i provvedimenti di divieto di prosecuzione e/o sospensione dell'attività (con dichiarazione di inefficacia della Comunicazione/Segnalazione presentata) e di annullamento d'ufficio in autotutela (a seguito del quale la Comunicazione/Segnalazione deve considerarsi priva di effetti) saranno inviati anche al Comando di Polizia Locale sia per le verifiche di competenza che l'emissione di eventuali atti repressivi e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, sarà informata l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza;

6.6) è fatta sempre salva la facoltà di ripresentare una pratica "ex novo" a seguito di procedimento di annullamento, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderlo conforme alla vigente normativa urbanistica ed edilizia;

7. DI DARE ATTO che:

- tutte le pratiche edilizie sottoposte a controllo a campione fondano il proprio presupposto di legittimità, sia dal punto di vista prettamente amministrativo che da quello edilizio ed urbanistico, sulle dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni prodotte dai soggetti interessati, (titolare del pratica edilizia e il tecnico incaricato) ai sensi D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 ss.mm.ii.;
- tutte le pratiche edilizie devono intendersi perfezionate e giuridicamente valide, anche quelle non estratte nei controlli a campione, solamente in caso di completa e corretta presentazione della pratica, corredata di tutta la documentazione prevista dal D.P.R. 380/01, nonché della relativa modulistica unificata e standardizzata nazionale e regionale così come da ultimo aggiornata;

8. DI STABILIRE che:

- tutti i procedimenti di competenza dello Sportello Unico Edilizia a partire dal 1° giugno 2026 dovranno pervenire, a pena d'irricevibilità, esclusivamente attraverso il portale "SUE - Sportello Unico per l'Edilizia" presente nel sito istituzionale del Comune di Sermoneta

(<https://www.comunedisermoneta.it>) all'interno della sezione "Siti tematici" al seguente link:
https://www.comunedisermoneta.it/c059027/po/po_pr_login.php;

- che, fino al 31 maggio 2026, sarà ancora possibile l'utilizzo della precedente modalità di invio delle pratiche edilizie tramite PEC al fine di facilitare l'adeguamento alla procedura di invio on-line da parte della utenza e dei tecnici professionisti;

9. **DI DEMANDARE** all'Area 6 l'attuazione dei controlli e la redazione dei relativi verbali;
10. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta alcun onere di spesa per l'Amministrazione;
11. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione della presente determinazione sul sito web istituzionale del Comune di Sermoneta e di darne ampia divulgazione anche attraverso la trasmissione agli Ordini Professionali Provinciali, nonché alle Associazioni di categoria interessate;
12. **DI DARE ATTO:**
 - che l'assunzione del presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale, pertanto, non è richiesto il parere contabile;
 - dell'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non trovarsi, quindi, in posizione di conflitto di interessi, come previsto dall'art.6 bis della Legge n.241/90 e ss.mm.ii.;
13. **DI DARE ATTO** altresì che il presente provvedimento è immediatamente esecutivo non necessitando dell'apposizione del visto di regolarità contabile ai sensi dell'art.151, comma 4 del D.Lgs.n.267/2000 e ss.mm.ii.
14. **DI STABILIRE** che la presente determinazione venga pubblicata all'albo pretorio on line del Comune di Sermoneta ai sensi dell'art.32 della L.n.69/2009.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

f.to

IL RESPONSABILE DELL'AREA 6 - URBANISTICA, EDILIZIA e AMBIENTE

f.to CLAUDIA ROMAGNA

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Sermoneta, lì 30-04-2026

CLAUDIA ROMAGNA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Responsabile dell'Area certifica che copia del presente provvedimento viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal:

30-04-2026 - Rep. n° **653** ;

IL Responsabile dell'Area

f.to CLAUDIA ROMAGNA