



Città di Fossano

Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **27 OTTOBRE 2015** N. **355**

OGGETTO: Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e l'applicazione della sanzione ai sensi dell'art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (c.d. "*fiscalizzazione*").

L'anno duemilaquindici, addì ventisette, del mese di Ottobre, alle ore 14:30 nella solita sala delle adunanze, convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTE	ASSENTE
SORDELLA Davide	SINDACO	x	
PAGLIALONGA Dr. Vincenzo	Vice Sindaco	x	
BALLARIO Dr. Cristina	Assessore	x	
BOGLIOTTI Dr. Simonetta	Assessore	x	
CASTELLANO Dr. Enrico	Assessore	x	
MIGNACCA P.E. Michele	Assessore	x	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale NARDI Dott. Massimo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

AM / fr

N. 355 27/10/2015 Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e l'applicazione della sanzione ai sensi dell'art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (c.d. "fiscalizzazione").

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Fossano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03.06.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. in data 11.06.2009 e successive modificazioni e Varianti;
- pervengono istanze aventi ad oggetto la conservazione di opere relative a:
 - ✓ interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità o in assenza di Denuncia di Inizio Attività o in totale difformità dalla stessa, ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*";
 - ✓ interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- le suddette disposizioni normative prevedono:
 - ✓ all'art. 33 comma 2: "*Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio*"..... "*È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19*";
 - ✓ all'art. 34 comma 2: "*quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*";
- questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita "fiscalizzazione";

- in luogo delle citate sanzioni ai sensi dell'art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è prevista l'emissione di ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;

Rilevato che

- la suddetta normativa opera una netta distinzione sulla destinazione d'uso degli immobili, quelli ad uso residenziale e quelli ad usi diversi da quello residenziale e segnatamente:
 - a) per immobili ad uso residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata in base ai disposti della L. 392/78;
 - b) per immobili ad usi diversi dal residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata a cura della Agenzia del Territorio.
- nel caso a) la sanzione è proporzionata al "*Costo di produzione*" mentre nel caso b) fa riferimento al "*valore venale*" in quanto la normativa ha sostanzialmente inteso ridurre la sanzione per gli edifici a destinazione residenziale;
- per "*costo di produzione*" si intende quanto definito dall'art. 12 della L. 392/78, ovvero, il costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati dall'art. 15 della stessa Legge;
- per "*costo base*" si intende quanto definito dall'art. 22 della L. 392/78, ovvero, il costo di costruzione a mq dell'edificio residenziale aumentato dell'incidenza del contributo di concessione e del costo dell'area;
- per "*valore venale*" si intende il valore di un bene in comune commercio;
- i decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguiti a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n°330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 18.12.1998) hanno costantemente stabilito che tale costo è rappresentato dalle seguenti percentuali di incidenza relative alle rispettive tre voci:
 - a) 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78;
 - b) 7% dei contributi di concessione di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78;
 - c) 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78.

Preso atto che

- nel caso di opere abusive realizzate su immobili a destinazione residenziale, quando le stesse non abbiano comportato una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, ovvero l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento di "*superficie convenzionale*", non è possibile quantificare l'importo della sanzione dianzi descritta e pertanto è necessario stabilire un criterio di riferimento;
- in assenza di rilevanza di detta "*superficie convenzionale*" il calcolo dell'importo della suddetta sanzione risulterebbe non computabile pertanto con valore pari a zero e pertanto inferiore 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 denuncia di inizio attività*" e della sanzione per gli abusi sottoposti ad accertamento di conformità ex art. 36 del medesimo D.P.R. 380/01 e s.m.i., di rango inferiore a quelli disciplinati dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

- per principio di equità e proporzionalità si rende pertanto opportuno 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. sia per ciò che attiene la destinazione residenziale che quella non residenziale;
- sulla base della formulazione del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la sanzione per gli immobili residenziali non può basarsi sul valore venale in quanto previsto specificatamente per gli edifici diversi dalla residenza, né sulla creazione arbitraria di nuovi coefficienti o parametri correttivi di superfici o di prezzi che andrebbero a modificare quelli di Legge senza alcun titolo. Allo stesso modo non pare corretto stabilire una sorta di modifica della metodologia di calcolo prevista dalla L.392/78, introducendo nuovi coefficienti o parametri correttivi di superfici o prezzi, in quanto la stima deve necessariamente essere ricondotta al contenuto letterale della legge e, pertanto, ricondotta al "*costo di produzione*", così come sopra definito, intendendo per tale il costo reale, alla data di richiesta della fiscalizzazione, della costruzione della parte di opera abusivamente realizzata, valutata mediante un computo metrico estimativo, oltre all'incidenza sulla stessa degli oneri di urbanizzazione e del costo dell'area;
- in base alla proporzione stabilita dai decreti di aggiornamento al costo base di produzione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguirsi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n. 330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 1 8.12.1998), al computo metrico estimativo, che rappresenta, per analogia, il costo di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78, vanno aggiunte le percentuali derivate dalla seguente proporzione:

$$81 : 100 = P : x$$

dove:

“81” è la percentuale di incidenza del costo di produzione/costruzione,

“P” è la percentuale dell'incidenza degli oneri concessori (7%) - oppure quella del costo dell'area (12%),

“x” è la percentuale di incremento da applicare al costo di costruzione in relazione alle anzidette due voci;

quindi si ottiene:

- per l'incidenza degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78: + **8,6%**
- per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78:
+ **14,8%**

dette maggiorazioni derivano, dunque, dalla proporzione definita dai vari decreti di aggiornamento ed è rimasta invariata nel tempo (81% - 7% - 12%) che, riproporzionata sulla base del costo di costruzione, assume le suddette percentuali arrotondate da applicare in maggiorazione.

- il computo metrico estimativo della parte dell'opera abusivamente realizzata, redatto in via prioritaria, sulla base più recente "*Prezzario delle opere edili ed impiantistiche*" edito dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Cuneo e, in caso di assenza di specifici valori di riferimento, dai più recenti "*Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte*" editi dalla Regione Piemonte, in vigore al momento della richiesta della fiscalizzazione e aumentato delle percentuali di cui sopra, dovrà essere

contenuto in una perizia asseverata nelle forme di Legge a firma di tecnico abilitato, in quanto la determinazione della sanzione non avviene con il metodo analitico-parametrico della L.392/1978 ma con metodo di stima.

Considerato, inoltre, che i dispositivi normativi prevedono che:

- l'applicazione dei più volte citati articoli avviene a seguito di accertamento di difformità dal titolo edilizio o per opere eseguite abusivamente e, pertanto, non sanabili con accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
- per le opere abusive eseguite e non sanabili con accertamento di conformità, il richiedente deve inoltrare espressa richiesta di "fiscalizzazione" allegando una perizia asseverata da professionista competente nelle forme di Legge attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali o funzionali che determinerebbero pregiudizio per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;
- le opere eseguite abusivamente sul fabbricato devono essere specificatamente rappresentate cartograficamente, con rilievi, relazioni, fotografie e quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso e precisamente:
 - ✓ piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;
 - ✓ piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto in scala 1:100 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
 - ✓ piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;
 - ✓ relazione tecnica;
 - ✓ perizia asseverata da professionista competente nelle forme di Legge attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali o funzionali che determinerebbero pregiudizio per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;
 - ✓ fotografie dello stato attuale;
 - ✓ quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
 - ✓ nei casi previsti dall'art. 33 comma 3 e comma 4 ulteriore documentazione per l'inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Torino;

Ritenuto che i contenuti del procedimento in argomento si riferiscono all'analisi, applicazione e determinazione dei seguenti parametri:

1. la determinazione e quantificazione delle opere edilizie che diano pregiudizio alla stabilità/funzionalità dell'immobile e quindi non demolibili (superfici, consistenza delle opere, ecc.);
2. la determinazione del costo di produzione attraverso specifici parametri e coefficienti di riferimento (abitanti, classe edilizie, vetusta, ecc.), commisurato alle opere oggetto di errata esecuzione o acquisizione della determinazione effettuata dall'Agenzia del Territorio dell'aumento del valore venale dell'immobile;
3. l'ammontare dell'importo da erogare quale sanzione alternativa alla demolizione e l'eventuale contributo di costruzione e i tempi entro i quali procedere ai versamenti;

4. l'imputazione in un capitolo di bilancio.

Dato atto che il calcolo della sanzione, che l'Ufficio è tenuto a calcolare in base a quanto stabilito dall'art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalla L. 392/1978, tiene pertanto conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato, per la sola destinazione residenziale, come segue:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (Lire ora €.):

Sc (Superficie convenzionale) = **Sa** = Superficie abusiva: = mq.;

Cc = Costo costruzione (ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997= £.1.450.000 pari ad €748,86) attualizzato all'indice ISTAT relativo al "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" alla data del.....;

Tc = Tipologia Classe: A... coeff.;

D = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000): coeff. 0,90;

U = Ubicazione: coeff.;

Lp = Livello di piano: coeff.;

V = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) coeff.;

Cs = Conservazione stato : coeff.;

si avrà il seguente **Cup** (Costo unitario di produzione) =

Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs =

da cui si ricava il **CP** (Costo di Produzione): **CP** = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x **Cup** =

Sanzione= **doppio del CP (Costo di Produzione)** = **CP x 2** = €....

Preso atto di quanto sopra esposto;

Vista la L.R. 03/07/1996 n. 35 di delega ai Comuni delle funzioni amministrative sanzionatorie e la L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.;

Vista la L. 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, dal Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica, Ambiente;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. Di approvare le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente.

2. Di stabilire che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una "*superficie convenzionale*" assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L.392/78, la stima venga ricondotta al "*costo di produzione*", da calcolarsi in misura doppia, così come definito in premessa, con riferimento al costo reale riferito alla data di richiesta della fiscalizzazione della costruzione della parte di opera abusivamente realizzata, valutato mediante un computo metrico estimativo, maggiorato delle seguenti percentuali:
 - per l'incidenza dei contributi concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78: + **8,6%**
 - per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78:
+ **14,8%**detto computo metrico estimativo è da inserirsi all'interno della perizia asseverata.
3. Di adottare, per ciò che riguarda la determinazione del costo di produzione di cui al punto precedente attraverso il computo metrico estimativo, in via prioritaria il più recente "*Prezzario delle opere edili ed impiantistiche*" edito dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Cuneo e, in caso di assenza di specifici valori di riferimento, i più recenti "*Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte*" editi dalla Regione Piemonte.
4. Di stabilire che, in relazione all'importo della sanzione di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. dell'art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (c.d. "fiscalizzazione") sia, comunque, applicata una sanzione minima pari ad € 2.000,00 sia per ciò che attiene le destinazioni residenziali che quelle non residenziali.
5. Di stabilire che gli importi sono da imputarsi all'apposito capitolo di Bilancio inerente le Sanzioni.

LA GIUNTA

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to: Davide SORDELLA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Massimo NARDI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente Deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal 03/11/2015 ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Massimo NARDI

Copia di originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del procedimento di pubblicazione