



CITTA' DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **12 SETTEMBRE 2024** N. 265

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. n. 380/2001 e s.m.i. (c.d. "*fiscalizzazione*") - Annullamento e sostituzione della Deliberazione G.C. n. 355 del 27/10/2015 e della Deliberazione G.C. n. 332 del 05/12/2019.

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

		PRESENTE	ASSENTE
TALLONE Dario	SINDACO	x	
RATTALINO Donatella	Vice Sindaco	x	
CUZZILLA Cinzia	Assessore	x	
DOGLIANI Gianfranco	Assessore	x	
PELLEGRINO Giacomo	Assessore		x
TOTI Danilo	Assessore	x	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale PARA Dott. Monica.

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

La Giunta Comunale

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

N. 265 12/09/2024 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. n. 380/2001 e s.m.i. (c.d. "fiscalizzazione") - Annullamento e sostituzione della Deliberazione G.C. n. 355 del 27/10/2015 e della Deliberazione G.C. n. 332 del 05/12/2019.

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 ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - ✓ interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- le suddette disposizioni normative prevedono:
 - ✓ all'art. 33, commi 2 e 6: *"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, commi 2 e 2-bis: *"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 triplo 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 triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale" ... "Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 1, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività";*
- questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita "fiscalizzazione";
- ai sensi dell'art. 33, comma 2, e dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. è prevista l'emissione di ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi e solo in subordine all'impossibilità di ripristinare lo stato dei luoghi, l'applicazione delle citate sanzioni;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 19/04/2019 si prendeva atto della Sentenza del TAR Piemonte (Sezione Seconda) n. 44/2019 REG.PROV.COLL, di modifica della Deliberazione G.C. n. 355 del 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”)*”;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 332 del 05/12/2019 veniva aggiornato il punto 3 della Deliberazione della Giunta Comunale n. 355 del 27/10/2015;

Rilevato che:

- la suddetta normativa opera una netta distinzione sulla destinazione d’uso degli immobili, quelli ad uso residenziale e quelli ad uso diverso 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. n. 392/1978;
 - b) per immobili ad uso diverso da quello 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. n. 392/1978, ovvero, il costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell’art. 15 della stessa Legge;
- per “*costo base*” si intende quanto definito dall’art. 22 della L. n. 392/1978, 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 del costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione, ai sensi dell’art. 22 della L. n. 392/1978, susseguitisi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18/08/1984, n. 330) fino all’ultimo del 1997 (D.M. 18/12/1998) hanno 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. n. 392/1978;
 - b) **7%** dei contributi di concessione di cui alla lettera b) o d) dell’art. 22 della L. n. 392/1978;
 - c) **12%** per il costo dell’area di cui alla lettera c) dell’art. 22 della L. n. 392/1978;

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. n. 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 e pertanto con valore pari a zero;
- per principio di equità e proporzionalità si rende pertanto necessario stabilire un nuovo criterio di riferimento per il calcolo della sanzione;
- sulla base della formulazione del D.P.R. n. 380/2001 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. n. 392/1978, 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 costo, il costo reale, alla data di richiesta della fiscalizzazione, della costruzione della porzione abusivamente realizzata;

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 agli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- per le opere abusive eseguite e non sanabili con accertamento di conformità, il richiedente deve dimostrare l'impossibilità di ripristinare lo stato dei luoghi, inoltrando espressa richiesta di “*fiscalizzazione*” contenente una perizia asseverata da tecnico abilitato competente nelle forme di legge attestante che la demolizione delle porzioni abusive non può avvenire senza pregiudizio delle porzioni eseguite in conformità;
- 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;
 - ✓ 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 tecnico abilitato competente nelle forme di legge attestante che la demolizione delle porzioni abusive non può avvenire senza pregiudizio delle porzioni eseguite in conformità;
 - ✓ fotografie dello stato attuale;
 - ✓ quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
 - ✓ nei casi previsti dall'art. 33, commi 3 e 4, ulteriore documentazione per l'inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Alessandria, Asti e Cuneo;

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;

Considerato che si rende necessario aggiornare la metodologia da utilizzare per la determinazione 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. n. 380/2001 e s.m.i. e dalla L. n. 392/1978, tenendo conto di alcuni parametri convenzionali che, per la sola destinazione residenziale, prevedono quanto 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 : €/mq;

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 × **Tc** × **D** × **U** × **Lp** × **V** × **Cs** = €/mq;

da cui si ricava il **CP** (Costo di Produzione) =

Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) × **Cup** = €;

Sanzione= doppio/triplo del CP (Costo di Produzione) = CP × 2 o 3 = €

così come meglio indicato nell'allegato modello di calcolo facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

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, SUAP;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. Di dare atto che le considerazioni espresse in narrativa vengono qui recepite e riconfermate e che costituiscono le motivazioni della presente.
2. Di annullare e sostituire con la presente la Deliberazione G.C. n. 355 del 27/10/2015, così come modificata dalla Deliberazione G.C. n. 332 del 05/12/2019.
3. Di stabilire che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali quando le stesse non determinino una "superficie convenzionale" assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. n. 392/1978, il "costo di produzione", così come definito dalla medesima legge, finalizzato all'applicazione della sanzione ex art. 33, comma 2, e art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sia determinato, in misura doppia/tripla, sulla base della

“superficie convenzionale” definita dal rapporto tra il volume netto della porzione abusiva diviso l’altezza minima abitabile, da conteggiarsi al netto delle murature e dei solai, così come meglio indicato nell’allegato modello di calcolo facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

4. 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 di Deliberazione della Giunta Comunale n. 265 seduta del 12/09/2024,
composto di n. 7 pagine dattiloscritte compresa la presente, oltre gli allegati.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to: Dario TALLONE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Monica PARA

~~~~~

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

La presente Deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal 24/09/2024  
ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE  
Monica PARA

~~~~~

DIVENUTA ESECUTIVA

in data _____

per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000 (10 gg.)

IL SEGRETARIO GENERALE

~~~~~

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