

# D.P.R. 380/01 ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE")

(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)

(specifiche modalità di calcolo riportate nella D.G.C. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_)

agg. Ago 2024

PE					
SOGGETTO					
UBICAZIONE					
					per vani con h. < 1,70 si detrae dalla superficie della stanza il 30%
					non si applica alcun coeff se lo stato di conservaz. è scadente
<b>TABELLA 1 - Determinazione SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>					
DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70 (mq. 71,96 netti)				1,00	
Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)				1,10	
Unità inferiore a mq. 46 (*)				1,20	
Autorimesse singole				0,50	
Posto macchina in comune				0,20	
Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili)				0,25	
Superfici scoperte in godimento esclusivo				0,15	
Superfici a verde in condominio (quota millesim.)				0,10	
(*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coeff. da applicare è 1,00					<b>Totale Superf. Convenzionale: mq. 0,00</b>

**TABELLA 2 - Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**

(con riferimento all'art. 13 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392 ed Allegato "A" )

COSTO BASE (Euro / mq.) (ex Lire 1.450.000 ultimo dato Ministeriale al 18/12/1998)	TIPOLOGIA (categoria Catastale)  (introdurre tipologia catastale e relativo coeff.)  (es. A2)	DEMOGRAFIA abitanti  (Comune di Fossano > 10.000 quindi coeff. = 0,90)  (es. 3 - PERIFERA)	UBICAZIONE zona  (introdurre zona e relativo coeff.)  (es P. 1°)	LIVELLO piano  (introdurre livello piano solo qualora immobile con almeno 3 p.f.t)  (es. 50 anni)	VETUSTA' anni  (introdurre anni vetustà e relativo coeff)  (es. NORMALE)	CONSERVAZ. stato  (introdurre stato di conservazione e relativo coeff.)	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE
748,863		0,90					<b>0,00</b>

**TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE**

SUPERFICIE CONVENZIONALE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE	COSTO DI PRODUZIONE
0,00	0,00	<b>0,00</b>

**TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT**

COSTO DI PRODUZIONE	AUMENTO ISTAT (da 18/12/1998 a oggi)  (aggiornare con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO)
0,00	inserire % vd conteggio a parte (1)	<b>#VALORE!</b>

**TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE**

APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	<b>X 3 = €</b>
	<b>#VALORE!</b>

NOTE	
	(1) ultima rilevazione ISTAT mese di ++++

NB: (importo minimo € 2.000,00 stabilito dalla DGC 355/15 non più applicabile a seguito sentenza TAR Piemonte (Sez. II) n. 358/2018 che "annulla la D.G.C. 355/15 limitatamente alla parte in cui individuano un minimo sanzionatorio" ed a seguito di DGC 130/2019

## Allegato "A"

**TIPOLOGIA**

TIPO ABITAZIONI	CATEGORIA CATASTALE	COEFF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

**DEMOGRAFIA**

ABITANTI COMUNE	COEFF
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	1,05
Superiori a 50.000	0,95
<b>Superiori a 10.000</b>	<b>0,90</b>
Fino a 10.000	0,80

**Fossano**


**(\*) UBICAZIONE** (\*) vedasi planimetria del Comune di Fossano

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI		COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI (Comune di Fossano escluso)	
ZONE	COEFF.	ZONE	COEFF.
Agricole	0,85	Agricole	0,85
Edificate periferiche	1,00 (*)	Centro edificato	1,00 (*)
Fra periferia e centro storico	1,20 (*)	-----	---
Zone di pregio	1,20	-----	---
Centro Storico	1,30 (*)	Centro Storico	1,10 (*)

(\*) la percentuale di degrado per particolari zone designate dai comuni è dello 0,90

**(\*) VETUSTÀ** (\*) anni successivi a quello di costruzione

ANNI	COEFF.	ANNI	COEFF.
<b>da 1 a 5</b>	1,00	<b>31</b>	0,795
<b>6</b>	0,990	<b>32</b>	0,790
<b>7</b>	0,980	<b>33</b>	0,785
<b>8</b>	0,970	<b>34</b>	0,780
<b>9</b>	0,960	<b>35</b>	0,775
<b>10</b>	0,950	<b>36</b>	0,770
<b>11</b>	0,940	<b>37</b>	0,765
<b>12</b>	0,930	<b>38</b>	0,760
<b>13</b>	0,920	<b>39</b>	0,755
<b>14</b>	0,910	<b>40</b>	0,750
<b>15</b>	0,900	<b>41</b>	0,745
<b>16</b>	0,890	<b>42</b>	0,740
<b>17</b>	0,880	<b>43</b>	0,735
<b>18</b>	0,870	<b>44</b>	0,730
<b>19</b>	0,860	<b>45</b>	0,725
<b>20</b>	0,850	<b>46</b>	0,720
<b>21</b>	0,845	<b>47</b>	0,715
<b>22</b>	0,840	<b>48</b>	0,710
<b>23</b>	0,835	<b>49</b>	0,705
<b>24</b>	0,830	<b>50</b>	0,700
<b>25</b>	0,825	<b>oltre</b>	0,700
<b>26</b>	0,820		
<b>27</b>	0,815		
<b>28</b>	0,810		

**LIVELLO DI PIANO**

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEFF
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(\*) per le abitazioni situate al quarto piano o superiori, sprovviste di ascensore, i coeff. sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

**NB.:** I coeff. di cui sopra si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

**CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

STATO	COEFF
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

<b>29</b>	0,805		
<b>30</b>	0,800		

## MODALITA' CALCOLO FISCALIZZAZIONI EX ART. 34 DPR 380/01

Agg. dic 2019

In base all'Art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. "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 27.07.1978 n. 392, della parte di opera in difformità dal permesso di costruire, ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Nei punti seguenti si approfondiscono alcuni aspetti della tabella di calcolo:

### Art. 13 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La superficie convenzionale si calcola in base a quanto riportato all'art. 13 della L. 392/78, considerando l'intera sup. (netta e quindi escluse murature) delle unità immobiliari ed a percentuale sugli spazi accessori e di servizio.  
 - vanno sommati anche gli svassi delle porte, il vano delle finestre, e le superfici di eventuali armadi a muro  
 - se esistono vani con h. < 1,70 si deve detrarre dalla superficie della stanza il 30%

**NB 1** L'Art. 13 non esclude dal computo della superficie utile i vani scala, i quali, non essendo compresi nelle categorie con riduzione a percentuale, **dovranno essere computati per intero nella superficie utile**

**NB 2** Il prospetto del computo del costo unitario prevede nel calcolo della superficie, quelle relative alle superfici scoperte in godimento esclusivo e le superfici a verde in condominio.

Si rileva tuttavia che l'art. 34 del DPR 380/01 prevede il computo della sanzione in base alla **parte di opera in difformità**, pertanto si ritiene opportuno non includere le superfici scoperte

**NB 3** Come previsto dalla p.to 3 della D.G.C. 355/15, così come modificato dalla D.G.C. 332/2019, in caso di opere abusive su immobili residenziali, quando le stesse non determinano una "superficie convenzionale", assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L.392/78, il "costo di produzione", è computato sulla base della "superficie convenzionale" determinata dal rapporto tra il volume netto abusivo diviso l'altezza minima abitabile (m. 2,70), da conteggiarsi al netto delle murature e dei solai.

### Art. 14 - COSTO BASE

si assume come ultimo dato ministeriale al 18.12.1998 su immobili ultimati nel 1997 = £. 1.450.000  
 pari ad € 748,86 da attualizzarsi all'indice ISTAT relativo a "costruzione di un fabbricato residenziale"  
 (si fa riferimento ai decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq. Di edifici di civile abitazione ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78 susseguitesi a decorrere dal 1983 (DPR 10.08.1994 n. 330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 19.12.1998)

### Art. 16 - TIPOLOGIA CATASTALE

Da desumersi dall'accatastamento dell'immobile  
 In caso di manufatti accatastati con diverse tipologie (C, D) si assume la tipologia catastale dell'alloggio o unità immobiliare a cui è pertinenza (es autorimessa da fiscalizzare accessorio ad alloggio di un condominio A2 si assume come tipologia catastale la A2 e quindi coeff. 1,25

### Art. 17 - DEMOGRAFIA ABITANTI

(Fossano > 10.000) quindi si assume come coeff. 0,90

### Art. 18 - UBICAZIONE

Vedasi planimetria per il Comune di Fossano, che individua le zone:

- |                        |             |
|------------------------|-------------|
| 1) Centro Storico      | coeff. 1,30 |
| 2) Semiperiferia       | coeff. 1,20 |
| 3) Periferia           | coeff. 1,00 |
| 4) Periferia degradata | coeff. 0,90 |
| 5) Zona agricola       | coeff. 0,85 |

### Art. 19 - LIVELLO PIANO

(questi coeff si applicano solamente ad immobili con almeno 3 piani fuori terra)

**NB** Il livello di piano si intende quello del fabbricato oggetto di sanatoria; ad es se l'abuso è al piano interrato di un edificio residenziale ubicato al piano terra si utilizza come coeff quello relativo al piano terra

### Art. 20 - VETUSTA'

Si assume come coeff. Quello relativo agli anni successivi a quello di costruzione

**NB** gli anni si considerano riferiti alla data attuale e NON a lug '78 che è il costo base assunto per il calcolo; questo perché il parametro va raffrontato ad oggi (più è vecchio l'edificio più c'è un maggiore coefficiente)

### Art. 21 - CONSERVAZIONE

Si rimanda all'attenta lettura dell'art. 21 della L. 392/78

### --- COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

È il prodotto di tutti i parametri precedenti

