



PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO
VERBALE
di Deliberazione della Giunta Comunale

COPIA

N. 173

OGGETTO: Indirizzi applicativi sulle procedure per la determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 comma 2 ed all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (c.d. "fiscalizzazione")

L'anno DUEMILADICIANNOVE il giorno SEI del mese di NOVEMBRE alle ore 16:10 nella solita sala del Palazzo Civico, convocata nelle forme legali la Giunta Comunale,

Risultano:

		Pre- sente	As- sente
CALDERONI MAURO	SINDACO	X	
DEMARIA P.I. FRANCO	VICESINDACO	X	
GULLINO DR.SSA ATTILIA	ASSESSORE COMUNALE	X	
ROSSO AVV. FIAMMETTA	ASSESSORE COMUNALE	X	
NEBERTI AVV. FRANCESCA	ASSESSORE COMUNALE	X	
MOMBERTO ANDREA	ASSESSORE COMUNALE	X	

Partecipa alla seduta il Signor DEMARCHI EROS, pro Sindaco del Municipio di Castellar, ai sensi dell'art. 42 dello Statuto

Partecipa per la redazione del verbale il Segretario Generale Signor FLESIA CAPORGNO DOTT. PAOLO

Riconosciuta legale l'adunanza, il Signor CALDERONI MAURO nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Sindaco Calderoni Mauro ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale;

Rilevato che, per il presente atto, l'istruttoria è stata svolta dal Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio Rossi arch. Adriano;

Premesso che:

- con la legge regionale n. 28 del 21 dicembre 2018, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 21 dicembre 2018 è stata disposta la fusione per incorporazione del comune di Castellar nel comune di Saluzzo, con decorrenza 1 gennaio 2019;
- l'art. 1 comma 124 della legge 7.4.2014 n. 56 recita:
124. Salva diversa disposizione della legge regionale:
 - a) *tutti gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data di estinzione dei comuni restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino alla data di entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del nuovo comune;*
- in base al predetto dettato normativo regionale dal 1 gennaio 2019 il Comune di Saluzzo è dotato di due Strumenti Urbanistici Generali, l'originario del Comune di Saluzzo approvato con D.G.R. 29.05.2012 n° 16-3906, successivamente integrata e modificata con D.G.R. 10.09.2012 n° 3-4526, e quello della municipalità di Castellar approvato con D.G.R. 08.03.1988 n° 58-19330 e successiva variante parziale n° 1 approvata con DCR n° 23 del 11.10.2013;

Riscontrato che:

- pervengono allo Sportello Unico per L'Edilizia istanze aventi ad oggetto la conservazione di opere relative a:
 - o interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Permesso di Costruire od in totale difformità od in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, od in totale difformità dalla stessa, ai sensi dell'Articolo 33 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*";
 - o interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi dell'Articolo 34 del D.P.R. 380 / 01 e s.m.i.;

- le suddette disposizioni normative prevedono:
 - o all'Articolo 33 comma 2: *“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile il dirigente od il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del 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 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”*.....;
 - o all'Articolo 34 comma 2: *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente od 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 dell'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'Articolo 33 comma 2 e 34 comma 2 del D.P.R. 380 / 2001 e s.m.i., è prevista l'emmissione 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 prevede una sanzione in alternativa alla demolizione determinata in base ai disposti della Legge 392 / 78;
 - b) per immobili ad usi diversi dal residenziale prevede una sanzione in alternativa alla demolizione determinata a cura dell'Agenzia del Territorio.

- nel caso di cui alla precedente lettera a) la sanzione è proporzionata al “*Costo di produzione*”, mentre nel caso di cui alla lettera b) fa riferimento al “*valore venale*”;
- 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, susseguitisi 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:
 - o 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'articolo 22 della Legge 392 / 78;
 - o 7% dei contributi di concessione di cui alla lettera b) o d) dell'articolo 22 della Legge 392 / 78;
 - o 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'articolo 22 della Legge 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*”, oppure la parte difforme si configuri quale completamento di porzione legittima preesistente, 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*”, che deve corrispondere alla parte dell'opera difforme dal permesso di costruire, il calcolo dell'importo della suddetta sanzione risulterebbe non computabile;
- 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 ed allo stesso modo non pare corretto stabilire una sorta di modifica della metodologia di calcolo prevista dalla L.392/78, 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, 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 del costo base di produzione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi 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:

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

- o 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, aumentato delle percentuali di cui sopra, redatto sulla base dei 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, a sua volta adeguato con gli indici ISTAT al momento temporale cui va riferito il costo di produzione come di seguito esplicitato, 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:

-Circa il metodo di calcolo:

- che l'applicazione dei più volte citati articoli 33 e 34 del Dpr 380/2001, 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.
- che 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, risultando pertanto percorribile la sola ipotesi della fiscalizzazione,
 - la motivazione dell'indeterminatezza delle superfici di cui all'art. 13 della L. 392/78 e pertanto del ricorso al metodo di stima alternativo a quello analitico-parametrico previsto dalla medesima legge, qualora ne sussistono i presupposti;
- che 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, il relativo fascicolo deve inoltre essere integrato nei casi previsti dall'art. 33 comma 3 e comma 4 di ulteriore documentazione per l'inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio;

-Circa il momento nel tempo, in cui bisogna considerare il "*doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*", che dalla recente giurisprudenza si trae il suggerimento di fare riferimento alla data dell'ultimo regolamento emanato in materia, D.M. LL.PP. 18 dicembre 1998, eccezione fatta per gli abusi commessi dopo il 31.12.1997, per i quali occorre fare riferimento alla relativa data di realizzazione, con conseguente applicazione in questo ultimo caso al costo del citato D.M., degli aggiornamenti percentuali del "*costo di costruzione di un fabbricato residenziale*" riferendo i coefficienti di vetustà alla medesima data, dicembre 1997 nella prima ipotesi, escludendoli nella seconda; riferimento temporale da adottarsi per analogia anche al caso di applicazione del metodo di stima sostitutivo di quello analitico/parametrico facendo ricorso qualora necessario, all'abbattimento del valore quantificato in base ai più recenti prezziari regionali utilizzando gli indici ISTAT richiamati;

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

- la determinazione e quantificazione delle opere edilizie che diano pregiudizio alla stabilità/funzionalità dell'immobile e quindi non demolibili (superfici, consistenza delle opere, ecc.);
- la determinazione del costo di produzione attraverso specifici parametri e coefficienti di riferimento (abitanti, classe edilizie, vetusta, ecc.), commisurati alle opere oggetto di errata esecuzione;
- la quantificazione dell'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;

Dato atto che il calcolo della sanzione, che l'Ufficio è tenuto a determinare 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 individuato, 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 (dato ministeriale riferito a immobili ultimati nel 1997= £.1.450.000 pari ad €.748,86 attualizzato all'indice ISTAT relativo al "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per abusi successivi al 1997)

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) :

$Cup = Cc \times Tc \times D \times U \times Lp \times V \times Cs = \dots\dots\dots;$

da cui si ricava il CP (Costo di Produzione) :

$CP = Sup. \text{ convenzionale} (= Sup.abusiva) \times Cup = \dots\dots\dots;$

Sanzione= doppio del CP (Costo di Produzione) = $CP \times 2 = \text{€}.\dots\dots\dots;$

Preso altresì atto che l'art. 13 della L. 392/1978 fornisce gli elementi per determinare la superficie convenzionale, prevedendo coefficienti riduttivi per gli accessori senza nulla esplicitare per i vani scala, richiamando però in modo generico "altri accessori e simili" ai quali può essere fatto utile riferimento per gli stessi, con conseguente applicazione del parametro 0,25;

Visto il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Vista la L. 27 giugno 1978 n° 392;

Vista la L.R. 03/07/1996 n. 35 di delega ai Comuni delle funzioni amministrative sanzionatorie;

Vista la L.R. 56/77 e s.m.i.;

Visto l'art. 48, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (competenze della Giunta);

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. medesimo citato, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 06.11.2019;
- parere favorevole del Segretario Generale in ordine alla regolarità tecnica in data 06.11.2019;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi

D E L I B E R A

1. Di approvare le considerazioni espresse in premessa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni del presente atto deliberativo.
2. Di stabilire:
 - o nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato la formazione di una "*superficie convenzionale*" assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L.392/78, ovvero l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento di "*superficie convenzionale*", oppure la parte difforme si configuri quale completamento di porzione legittima preesistente, che la stima venga ricondotta al "*costo di produzione*", da calcolarsi in misura doppia, così come definito in premessa, sulla base dei più recenti "*Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte*" editi dalla Regione Piemonte, in vigore alla data della richiesta della fiscalizzazione, a sua volta adeguato con gli indici ISTAT al momento temporale cui va riferito il costo di produzione come esplicitato al successivo punto, importo 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%,

computo metrico estimativo che dovrà essere inserito all'interno di perizia asseverata, atto che dovrà comprendere oltre alla circostanza del pregiudizio per le parti regolarmente eseguite in caso di demolizione, giustificazione circa l'indeterminatezza delle superfici di cui all'art. 13 della L. 392/78 e pertanto il riferimento al ricorso al metodo di stima, alternativo a quello analitico-parametrico previsto dalla medesima legge;

- relativamente al momento nel tempo, in cui bisogna considerare il “*doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*”, di fare riferimento alla data dell'ultimo regolamento emanato in materia, D.M. LL.PP. 18 dicembre 1998, eccezione fatta per gli abusi commessi dopo il 31-12-1997, per i quali fare riferimento alla relativa data di realizzazione, con conseguente applicazione in questo ultimo caso al costo del citato D.M., degli aggiornamenti percentuali del “*costo di costruzione di un fabbricato residenziale*” riferendo i coefficienti di vetustà alla medesima data, dicembre 1997 nella prima ipotesi, escludendoli nella seconda; riferimento temporale da adottarsi per analogia anche al caso di applicazione del metodo di stima sostitutivo di quello analitico/parametrico facendo ricorso qualora necessario, all'abbattimento del valore quantificato in base ai più recenti prezziari regionali, utilizzando gli indici ISTAT richiamati;
 - nell'ambito della determinazione del costo di produzione con il metodo analitico-parametrico di cui alla L. 392/78, di equiparare i vani scala agli altri accessori di cui all'art. 13 della medesima legge;
3. Di approvare l'allegato “A” al presente provvedimento, che costituisce modello di calcolo per la quantificazione del “*doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*”, dando atto che lo stesso, può essere oggetto di aggiornamento da parte degli uffici, sulla base di semplice determinazione degli stessi;
 4. Di dare atto che, in considerazione dell'indeterminatezza normativa in materia, gli indirizzi applicativi individuati con il presente provvedimento potranno essere oggetto di aggiornamento o perfezionamento.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE
F.to Calderoni Mauro

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Flesia Caporgno dott. Paolo

Relazione di Pubblicazione

Una copia in formato elettronico del presente verbale è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico, sul sito internet comunale ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii. e vi è rimasta per quindici giorni consecutivi e cioè dal 18.11.2019 al 03.12.2019

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Flesia Caporgno dott. Paolo

Comunicato tramite e-mail ai Capi Gruppo il 18.11.2019 prot. n. 43787

Estremi di esecutività

Divenuto esecutivo per decorrenza di termini il 28.11.2019 ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs 267/2000 nel combinato disposto con l'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii..

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Saluzzo, li

L'Istruttore Ufficio Segreteria
