



COMUNE DI CANTALUPA

Provincia di Torino

Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 4

DATA 22/01/2014

OGGETTO:	INDIRIZZI APPLICATIVI IN MERITO ALLE PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLA FISCALIZZAZIONE (ART.33 C. 2 E ART. 34 C. 2 D.P.R. 380/2001 E S.M.I.
-----------------	---

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** addì **VENTIDUE** del mese di **GENNAIO** alle ore **08.00** nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Nominativi	Carica	Presente
1. BELLO Giustino - Sindaco	Sindaco	Sì
2. ROSA Fausto - Vice Sindaco	Vice Sindaco	Sì
3. FRAGOLA Fulvio - Assessore	Assessore	Giust.
4. SANTANERA Laura - Assessore	Assessore	Sì
5. TARTAGLIA Angelo - Assessore	Assessore	Giust.

Presenti: 3

Assenti: 2

Assume la Presidenza il Sindaco BELLO Giustino il quale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Sig. Dott. ALOISIO Nicola

OGGETTO:	INDIRIZZI APPLICATIVI IN MERITO ALLE PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLA FISCALIZZAZIONE (ART.33 C. 2 E ART. 34 C. 2 D.P.R. 380/2001 E S.M.I.
-----------------	---

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

1. il Comune di Cantalupa è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione Giunta Regionale n. 76-33766 del 17.04.1984 e successive varianti :

- 1^ variante strutturale approvata con D.P.G.R. n.88-35910 del 06.03.1990;
- 2^ variante strutturale approvata con D.G.R. n. 16-27978 del 02.08.1999;
- 3^ variante strutturale approvata con D.G.R. n. 4-11433 del 23.12.2003;
- 4^ variante strutturale approvata con D.G.R. n. 43-1259 del 04.11.2005;
- correzione errori materiali e recepimento osservazioni della Regione Piemonte su seconda variante strutturale (deliberazione Consiglio Comunale n. 37 del 27.12.2000);
- 1^ variante parziale approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 20 del 29.06.2001;
- 2^ variante parziale approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 20 del 15.07.2003;
- 3^ variante parziale approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 02.05.2005;
- 4^ variante parziale approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 15 del 21.05.2007;
- 5^ Variante Strutturale progetto definitivo di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29/11/2011

2. pervengono istanze aventi ad oggetto la conservazione di:

- Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti 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. 6 giugno 2001 n°380 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. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia";

3. 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”;*

4. questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita “Fiscalizzazione”;

5. occorre stabilire la procedura di presentazione delle pratiche di “Fiscalizzazione” e la metodologia di calcolo per la determinazione e l'applicazione delle relative sanzioni, da parte Responsabile dell'ufficio tecnico;

fermo restando che :

- la suddetta normativa opera una netta distinzione sulla destinazione d'uso degli immobili, quelli ad uso residenziale e quelli ad uso diversi da quelli residenziali :

- a. per immobili ad uso residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata in base ai disposti di cui alla L. 392/78
- b. per immobili diversi dal residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata a cura dell'Agenzia del Territorio;
- c. nel primo caso la sanzione è proporzionata al COSTO DI PRODUZIONE, nel secondo caso al VALORE VENALE, in quanto la normativa ha sostanzialmente voluto ridurre la sanzione per gli edifici a destinazione residenziale;
- d. per COSTO DI PRODUZIONE si intende quanto definito dall'art. 12 della L. 392/78, cioè, il costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati dall'art. 15 della stessa Legge;
- e. per COSTO BASE si intende quanto definito dall'art. 22 della L. 392/78, cioè, il costo di costruzione a mq dell'edificio residenziale aumentato dell'incidenza del contributo di concessione e del costo dell'area ;
- f. per VALORE VENALE si intende il valore di un bene in comune commercio;
- g. i decreti di aggiornamento del 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 (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 voci:
 1. 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78
 2. 7% degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78
 3. 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 residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, cioè, l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento della superficie, è necessario stabilire un criterio di riferimento;

– sulla base della formulazione del T.U.E., la sanzione (per gli immobili residenziali) non può basarsi sul valore venale (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%**

le presenti maggiorazioni derivano, dunque, dalla proporzione definita dai vari decreti di aggiornamento e 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 sulla base del prezzario regionale in vigore al momento della richiesta della fiscalizzazione e aumentato delle percentuali di cui sopra, dovrà essere contenuto in una perizia asseverata e giurata 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:

- l'articolo di legge riporta il principio di calcolo, basato sulla legge 392/1978, ma occorre precisare la procedura da adottare per la determinazione e l'applicazione della “Fiscalizzazione” da parte dell'ufficio tecnico;

- l'applicazione del citato articolo avviene a seguito di accertamento di difformità dal titolo edilizio o per opere eseguite abusivamente e, pertanto, non sanabili con accertamento di conformità e neanche con sanatoria giurisprudenziale (casi di sola conformità delle opere al momento della richiesta di sanatoria) ;

- i presupposti della fiscalizzazione attengono all'emissione di ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;

- per le opere abusive eseguite e non sanabili con accertamento di conformità e sanatoria giurisprudenziale, il richiedente dovrà inoltrare espressa richiesta di “fiscalizzazione” allegando una perizia asseverata e giurata 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 dovranno essere specificatamente rappresentate cartograficamente, con rilievi, relazioni, fotografie e quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso.

ritenuto che:

i contenuti del procedimento 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 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.

stabilito che:

il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato, per la 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) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del.....:

.....;

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

D = Demografia: (Comune con popolazione fino a 10.000 abitanti): 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;

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

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

Visto i pareri preventivi favorevoli, relativi al controllo di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 147-bis del decreto legislativo n. 267/00, così come introdotto dal D.L. 174/2012, in merito alla correttezza dell'azione amministrativa ed alla copertura finanziaria;

Considerato il parere favorevole del Segretario Comunale sotto il profilo della conformità della presente alla norme giuridiche vigenti;

Con votazione unanime espressa per alzata di mano

DELIBERA

1) **DI APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;

2) **DI APPLICARE** la Fiscalizzazione per gli interventi di **cui all'art.33 c.2 e 34 c.2 del DPR 380/2001 e s. m. e i.**

3) **DI APPROVARE** la seguente procedura amministrativa e i documenti necessari per la richiesta di Fiscalizzazione:

1. emanazione dell'ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
2. istanza da parte del titolare / titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione;

3. presentazione da parte del richiedente di una perizia tecnica asseverata e giurata nelle forme di Legge attestante che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi che determinerebbero pregiudizio statico e/o funzionale per le parti conformi regolarmente eseguite, predisposta da tecnico abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;

4. presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso:

4.1. piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;

4.2. piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto e particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;

4.3. piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso:opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;

4.4. relazione tecnica;

4.5. fotografie dello stato attuale;

4.6. quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;

4.7. nei casi previsti dall'art.33 c.3 e art.33 c.4 ulteriore documentazione per l'inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Torino;

5. predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;

6. emissione della determinazione della sanzione per fiscalizzazione;

7. versamento dell'importo e trasmissione con lettera della ricevuta di versamento da parte del richiedente la fiscalizzazione;

8. versamento del contributo di costruzione previsto dall'art.33 c.6;

9. revoca dell'ordinanza di cui al punto 1, fermi restando i diritti di terzi.

4) **DI APPROVARE** il seguente calcolo per la determinazione della fiscalizzazione per abusi relativi ad immobili con destinazione residenziale:

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) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del.....;

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

D = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000): coeff. 0,80;

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 = €.....

E DI STABILIRE che sia, comunque, applicata una **SANZIONE MINIMA pari ad €2.000,00**.

5) **DI STABILIRE** che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una superficie 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 sopra definito, intendendo il costo reale, alla data di richiesta della fiscalizzazione della costruzione, della parte di opera abusivamente realizzata, valutata mediante un computo metrico estimativo, da inserire all'interno della perizia asseverata prevista al precedente punto 3.3, maggiorato delle seguenti percentuali:

- 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%**

E DI STABILIRE che sia, comunque, applicata una **SANZIONE MINIMA pari ad €2.000,00**.

6) **DI STABILIRE** che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili **NON RESIDENZIALI**, sia, comunque, applicata una **SANZIONE MINIMA pari ad €2.000,00**.

7) **DI STABILIRE** che gli importi sono da imputarsi all'apposito capitolo di Bilancio inerente le Sanzioni.

8) **DI DICHIARARE**, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.



COMUNE DI CANTALUPA

Provincia di Torino

C.A.P. 10060 - CANTALUPA - Via Chiesa n. 43 - C.F. 01689900015

Tel. 0121/ 352126 - Fax 0121/ 352119

PARERI

SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Art. 49, comma 1 e art.147-bis del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, come modificati dal D.L. n.174 del 10/10/2012 ;

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	INDIRIZZI APPLICATIVI IN MERITO ALLE PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLA FISCALIZZAZIONE (ART.33 C. 2 E ART. 34 C. 2 D.P.R. 380/2001 E S.M.I.
-----------------	---

Parere di regolarità tecnica

favorevole

non necessario per la tipologia dell'atto in oggetto.

Cantalupa, 22/01/2014

Il Responsabile del Servizio

(Geom. COASSOLO Bruna)

Parere di regolarità contabile

favorevole

non necessario per la tipologia dell'atto in oggetto.

Cantalupa, 22/01/2014

Il Responsabile di Ragioneria

(COMBA Rag. Simona)

In originale firmati
Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to: BELLO Giustino

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: Dott. ALOISIO Nicola

Il Sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio;
Visto lo statuto comunale,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio e nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69*) ed è stata compresa nell'elenco n. 2, in data odierna, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (*art. 125, del T.U. n. 267/2000*)
- [] è stata dichiarata immediatamente eseguibile (*art. 134, comma 4, D.LGS. 267/2000*)

Dalla residenza comunale, li 21/02/2014

Il Segretario Comunale
F.to: Dott. ALOISIO Nicola

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li,

Il Segretario Comunale
Dott. ALOISIO Nicola

Il sottoscritto, visti gli atti di ufficio, nonché il T.U. Ordinamento EE.LL. D.Lgs 18.8.2000 n. 267

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- E' DIVENUTA ESECUTIVA in data 22-gen-2014 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (*art. 134, comma 3, D.LGS. 267/2000*)
- è stata affissa all'Albo Pretorio e pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal *21/02/2014 al 08/03/2014*

Li _____

Il Segretario Comunale
F.to: Dott. ALOISIO Nicola