



**COMUNE DI ANELA**  
**C.A.P. 07010 -Provincia di Sassari- C.F. 00237220900**

**SETTORE TECNICO**

**ATTO DI DETERMINAZIONE N° 86 DEL 03/11/2016**

**Oggetto:** Procedure per la determinazione e l'applicazione dell'art. 34 comma 2, del DPR 380/2001 e s.m.i., "Fiscalizzazione (dell'Illecito Edilizio)".

L'anno Duemilasedici, il giorno tre del mese di novembre nel proprio ufficio,

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Premesso che:**

- il Comune di ANELA è dotato di Programma di Fabbricazione;
- il comma 2 dell'art. 34 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (DPR n°380/2001) prevede che "Quando la demolizione (degli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) 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 dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale";
- il comma 2-bis dello stesso art. 34 del DPR n°380/2001 prevede che le disposizioni di cui sopra si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 22, comma 3, dello stesso DPR, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività;

**Preso Atto che** la sanzione di che trattasi, definita dalla recente giurisprudenza "fiscalizzazione", non produce effetti sananti sull'abuso, consentendo esclusivamente il mantenimento delle opere abusive, nello stato in cui si trovano, solo in funzione di quelle realizzate legittimamente;

**Atteso che** la scelta della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, deve avvenire a seguito di valutazione tecnica, in relazione al possibile pregiudizio statico per la parte conforme;

**Constatato che** - l'art. 34 del DPR n° 380/2001:

- prevede, per il calcolo della sanzione delle opere destinate ad uso residenziale, l'applicazione del metodo di cui alla legge n° 392/1978, ma non determina la metodologia di calcolo e la procedura da adottare per la corretta determinazione dell'importo sanzionabile;
- prevede, per il calcolo della sanzione delle opere destinate ad uso diverso da quello residenziale, l'applicazione, come principio base per il calcolo della sanzione, del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio;
- non dà indicazioni puntuali circa la procedura amministrativa ed i documenti da presentare a corredo della domanda di "Fiscalizzazione";

**Ritenuto che:**

- i contenuti del procedimento si riferiscono all'analisi, applicazione e determinazione dei seguenti elementi:

- ✓ le tipologie edilizie che diano pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
- ✓ i parametri e i coefficienti specifici dei quali bisogna tener conto per la determinazione del "costo di produzione", che va commisurato alle opere eseguite in difformità;
- ✓ l'ammontare dell'importo della fiscalizzazione e i tempi entro i quali procedere al versamento;

- ✓ la sanzione qualora non versata entro i termini prescritti e l'iscrizione a ruolo per la riscossione;
- ✓ l'imputazione in un capitolo di bilancio;

**Stabilito che:**

- ✓ il calcolo della sanzione relativa alla fiscalizzazione di opere ad uso residenziale è determinato secondo la seguente metodologia:
  - 1) **Determinazione del Cup** (Costo unitario di produzione) ai sensi della L. 392/1978 e s.m.i.:  

$$\text{Cup} = \text{Cc} \times \text{Tc} \times \text{Cd} \times \text{Ub} \times \text{Lp} \times \text{Ve} \times \text{Cs}$$
 essendo:
    - Cc** Costo di costruzione. Il costo base a mq è quello ai sensi dell'art. 22 della L. 392/1978 e s.m.i. L'ultimo dato disponibile è quello riferito agli immobili ultimati entro il 1997: (D.M. 18/12/1998). Tale dato va aggiornato all'indice ISTAT.
    - Tc** Tipologia di classe. Il riferimento è all'art. 16 del L. 392/1978 e s.m.i.
    - Cd** Classe demografica. Il riferimento è all'art. 17 del L. 392/1978 e s.m.i.
    - Ub** Ubicazione. Il riferimento è all'art. 18 del L. 392/1978 e s.m.i.
    - Lp** Livello di piano. Il riferimento è all'art. 19 del L. 392/1978 e s.m.i.
    - Ve** Vetustà. Il riferimento è all'art. 20 del L. 392/1978 e s.m.i.
    - Cs** Conservazione. Il riferimento è all'art. 21 del L. 392/1978 e s.m.i.
  - 2) **Determinazione della Sc** (Superficie convenzionale abusiva)  
 La Sc è calcolata ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978 e s.m.i.
  - 3) **Determinazione del Val** (Valore locativo) ai sensi della L. 392/1978 e s.m.i.  

$$\text{Val} = \text{Sc} \times \text{Cup}$$
  - 4) **Determinazione della sanzione** per la fiscalizzazione  

$$\text{Sanzione} = \text{Val} \times 2.$$
- ✓ nel caso di opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, qualora l'amministrazione, per l'ottenimento del valore venale da stabilirsi a cura dell'Agenzia del Territorio, debba affrontare delle spese, le stesse saranno aggiunte alla sanzione;
- ✓ l'importo è da imputarsi al Cap. di bilancio n. 4035;
- ✓ l'importo dovrà essere versato entro 60 giorni (sessanta) dalla notifica della richiesta di versamento e non potrà essere rateizzato per pagamenti oltre tale scadenza; decorso infruttuosamente tale termine si darà corso alla riscossione coattiva della somma dovuta mediante iscrizione a ruolo con le modalità stabilite dalla legge;

**Visto:**

- il D.Lgs. 267 del 18.08.2000 "testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

**Vista:**

- la nomina del responsabile del servizio "settore tecnico" da parte del commissario straordinario
- la legge 392/1978 e s.m.i.;
- il DPR n°380/2001 e s.m.i.;
- il D.L.vo n°267/2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, in particolare l'art. 107 che disciplina le funzioni e le attribuzioni dei dirigenti;
- il D.L.vo n°165/2001;
- Vista la L.R. n. 23 del 23 ott. 1985, in particolare l'art. 7;

**DETERMINA**

per i motivi esposti in premessa che qui si intendono integralmente riportati:

**Di approvare** la procedura amministrativa per la proposizione della richiesta di "Fiscalizzazione" ai sensi dell'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001 e s.m.i., a seguito di accertamento di difformità, non sanabili, dal titolo abilitativo:

- A) Documentazione da presentare a cura del titolare del permesso di costruire, o di altro titolo abilitativo (Dia, Scia, ecc.):
  - a. Istanza di espressa richiesta di "Fiscalizzazione" ( **Allegato 1**);

- b. Ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, che, qualora non ancora emanata, deve essere emessa a cura del Settore tecnico;
  - c. Perizia asseverata e giurata in Tribunale da parte di tecnico abilitato al collaudo delle strutture che:
    - attesti che trattasi di intervento eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire o DIA/SCIA;
    - verifichi l'impossibilità di procedere alla riduzione in pristino, attestando che le demolizioni delle porzioni abusive implicherebbero la demolizione di elementi strutturali che determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi, regolarmente eseguite;
  - d. Parere legale, a nome del richiedente la "fiscalizzazione", che evidenzi come l'unica possibilità per il mantenimento dell'opera è l'utilizzazione della fiscalizzazione;
  - e. Dichiarazione di responsabilità da parte del richiedente (**Allegato 2**);
  - f. Idonea documentazione progettuale, completa di relazione tecnica descrittiva delle opere oggetto di fiscalizzazione, comprendente: 1) piante, sezioni e prospetti di quanto autorizzato; 2) piante, sezioni e prospetti di quanto eseguito; 3) piante, sezioni e prospetti di raffronto, con campitura di colore diverso delle opere oggetto di "fiscalizzazione" rispetto alle opere regolarmente autorizzate;
  - g. Documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - h. Calcolo della superficie convenzionale delle opere oggetto di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 13 della legge 392/1978 e s.m.i., se l'opera è ad uso residenziale;
  - i. Autocertificazione igienico sanitaria, se l'opera è ad uso residenziale, o parere ASL competente, se l'opera è ad uso diverso da quello residenziale;
  - j. Attestazione di versamento di eventuali oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione commisurati alle opere oggetto di fiscalizzazione;
  - k. Predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo di fiscalizzazione da versare a favore del Comune;
- B) Determinazione dirigenziale avente ad oggetto: "Sanzione per fiscalizzazione, ex art. 34, comma 2, del D.P.R. n°380/2001, preceduta, nel caso di opere ad usi diversi da quello residenziale, dalla richiesta, alla Agenzia del Territorio, di determinazione del valore venale e dalla relativa risposta (**Allegato A**);
- C) Notifica della determina di cui sopra al richiedente la "Fiscalizzazione", con allegata richiesta di versamento della sanzione, tramite posta certificata Pec;
- D) Versamento dell'importo di fiscalizzazione entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica, con trasmissione della relativa ricevuta al Settore tecnico del Comune; trascorso infruttuosamente tale termine, il Comune procede all'iscrizione in ruolo, per la riscossione coatta dello stesso;
- E) Revoca, a seguito dell'incasso, dell'ordinanza di demolizione;
- F) Inoltro al Comune della dimostrazione dell'avvenuta presentazione dell'accatastamento della porzione di immobile oggetto di fiscalizzazione e di tutta la documentazione necessaria per il rilascio di agibilità;
- G) Rilascio dell'attestazione sostitutiva di Certificato di agibilità, art. 25 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

**Di approvare** il seguente modello di calcolo della sanzione relativa alla fiscalizzazione di opere ad uso residenziale:

- **Determinazione del Cup** (Costo unitario di produzione) ai sensi della L. 392/1978 e s.m.i.:

**Cup = Cc x Tc x Cd x Ub x Lp x Ve x Cs**

essendo:

**Cc** Costo di costruzione. Il costo base a mq è quello ai sensi dell'art. 22 della L. 392/1978 e s.m.i. L'ultimo dato disponibile è quello riferito agli immobili ultimati entro il 1997: (D.M. 18/12/1998). Tale dato va aggiornato all'indice ISTAT.

**Tc** Tipologia di classe. Il riferimento è all'art. 16 del L. 392/1978 e s.m.i.

**Cd** Classe demografica. Il riferimento è all'art. 17 del L. 392/1978 e s.m.i.

**Ub** Ubicazione. Il riferimento è all'art. 18 del L. 392/1978 e s.m.i.

**Lp** Livello di piano. Il riferimento è all'art. 19 del L. 392/1978 e s.m.i.

**Ve** Vetustà. Il riferimento è all'art. 20 del L. 392/1978 e s.m.i.

**Cs** Conservazione. Il riferimento è all'art. 21 del L. 392/1978 e s.m.i.

- **Determinazione della Sc** (Superficie convenzionale abusiva)

La Sc è calcolata ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978 e s.m.i.

- **Determinazione del Val** (Valore locativo) ai sensi della L. 392/1978 e s.m.i.

$Val = Sc \times Cup$

- **Determinazione della sanzione** per la fiscalizzazione

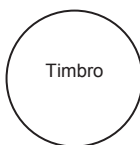
$Sanzione = Val \times 2$ .

**Di stabilire** che:

- eventuali oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, da sostenere per l'ottenimento, nel caso di opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, del valore venale da stabilirsi a cura dell'Agenzia del Territorio, o, anche per qualunque altro motivo, saranno a carico del richiedente e saranno sommati all'importo determinato per la fiscalizzazione;
- che gli importi sono da imputarsi al Cap di Bilancio al Cap. 4035 inerente le sanzioni;

**Di approvare** la modulistica allegata alla presente (Allegato 1, Allegato 2, Allegato A).

La presente determinazione avrà esecuzione dopo il suo inserimento nella raccolta di cui all'art. 183, comma 9, del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Geom. Bulla Francesco