



COMUNE DI OSASCO

Provincia di Torino
Piazza Resistenza, 1

e-mail: segreteria-ragioneria@comune.osasco.to.it

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 55

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

L'anno **duemilaquattordici**, addì **quattro**, del mese di **agosto**, alle ore **18** e minuti **30**, nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
MIGLIO Adriano Giovanni	Sindaco	X	
RINAUDO Massimo	Assessore		X
VIOTTI Paolo	Assessore	X	
	Totale	2	1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sig. **CAFFER dr. Ezio Mario**.

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

Delibera della G.C. n. 55 del 04/08/2014

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

LA GIUNTA COMUNALE

SENTITO l'intervento del responsabile dell'area tecnica, il quale riferisce che:

1. Il Comune di Osasco è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 60-43960 del 20/03/1995, sul quale sono state approvate numero due varianti strutturali (con D.G.R. n. 12-7942 del 28/12/2007) e numerose varianti parziali;
2. pervengono istanze aventi ad oggetto la conservazione di:
 - o interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività o totale difformità da essa, ai sensi dell'articolo 33 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il cosiddetto Testo Unico per l'Edilizia;
 - o interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. sopra citato.
3. le suddette disposizioni normative prevedono che:
 - 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 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*;
 - o all'articolo 33, il comma 6: *"è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19"*;
 - o all'articolo 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 dell'ufficio tecnico comunale.

RILEVATO 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 gli 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'articolo 12 della L. 392/78, cioè il costo base moltiplicato per coefficienti correttivi indicati dall'articolo 15 della medesima legge;

- e) per costo base si intende quanto definito dall'articolo 22 della L. 392/78, cioè il costo di costruzione al 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'articolo 22 del L. 392/78 susseguitesì 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:
 - o 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'articolo 22 della L. 392/78;
 - o 7% degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'articolo 22 della L. 392/78;
 - o 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'articolo 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'articolo 13 della L. 392/78, cioè l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento di 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'articolo 22 della L. 392/78, susseguitesì a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18/08/1984 n. 330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 18/12/1998), al computo metrico estimativo, che rappresenta, per analogia, il costo di cui alla lettera a) dell'articolo 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'articolo 22 della L. 392/78: +8,6%;
- ⇒ Per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'articolo 22 della L. 392/78: +14,8%.

Le presenti maggiorazioni derivano, dunque, dalla produzione 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 ex articolo 36 T.U.E. 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 tali da determinare pregiudizio per le parti conformemente 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 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 e quindi non demolibili (superfici, consistenza delle opere ecc);
2. la determinazione del costo di produzione attraverso specifici parametri e coefficienti di riferimento (abitanti, classi edilizi, vetustà 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.

RILEVATO che il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali e che verrebbe ad essere determinato, per la destinazione residenziale e per ogni singola pratica, come segue:

Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) (prima in Lire, ora in €):

Sc (Superficie convenzionale) = Sa = Superficie Abusiva: = _____ mq;

Cc = Costo costruzione (ultimo dato ministeriale al 18/12/1998 su immobili ultimati nel 1997 = Lire 1.450.000, pari ad € 748,86) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del _____ ammonta ad € _____;

Tc = Tipologia Classe: A _____ coeff _____;

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

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

Da cui si ricava il Cp (Costo di Produzione): $CP = Sup. \text{convenzionale} (= Sup. \text{Abusiva}) \times Cup =$ _____;

Sanzione = doppio del CP (costo di produzione) $CP \times 2 =$ _____ €.

PRESO ATTO di quanto sopra esposto.

RITENUTO pertanto di dettare gli indirizzi sopra citati all'ufficio tecnico comunale, che dovranno essere applicati nelle domande che verranno presentate, disponendo inoltre l'applicazione della metodologia di calcolo alle domande già giacenti presso gli uffici.

VISTO che ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., la Giunta compie tutti gli atti rientranti 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. 380/2001 e s.m.i.;
VISTA la L. 27/07/1978 n. 392 e s.m.i.

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del servizio interessato ed il parere favorevole del Responsabile del Servizio finanziario ai sensi del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di Legge,

DELIBERA

- 1) Di approvare le considerazioni espresse in premessa narrativa e qui recepite e riconfermate e che vengono a costruire le motivazioni del presente deliberato.
- 2) Di applicare la procedura di "Fiscalizzazione" per gli interventi di cui all'articolo 33, comma 2 e 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- 3) Di approvare la seguente procedura amministrativa ed i documenti necessari per la richiesta di fiscalizzazione:
 - a. Emanazione dell'ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
 - b. Istanza da parte del titolare/titolari del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione;
 - c. 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 delle opere l'utilizzazione della fiscalizzazione;
 - d. Presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente/titolare dell'abuso:
 - i. Piante/prospetti/sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100 o comunque adeguata;
 - ii. Piante/prospetti/sezioni dello stato di fatto ed eventuali particolari in scala 1:20 per le opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
 - iii. Piante/prospetti/sezioni di raffronto con colori in scala 1:100 o comunque adeguata;
 - iv. Relazione tecnica;
 - v. Fotografie dello stato attuale;
 - vi. Quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
 - vii. Nei casi previsti dall'articolo 33, comma 3, e articolo 33, comma 4, ulteriore documentazione per l'inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza competente.
 - e. Predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;
 - f. Emissione della determinazione della sanzione per fiscalizzazione;
 - g. Versamento dell'importo e trasmissione con lettera della ricevuta di pagamento da parte del richiedente la fiscalizzazione;
 - h. Versamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 33, comma 6;
 - i. 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 = Lire 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 < 10.000 abitanti) coefficiente 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) = $Cc \times Tc \times D \times U \times Lp \times V \times Cs =$

Da cui si ricava che il CP (costo di produzione): $CP = \text{Sup. Convenzionale (=Sup. Abusiva)} \times \text{Cup} =$ _____

Sanzione = doppio del CP (Costo di Produzione) = $CP \times 2$

E di stabilire che sia, comunque, applicata una sanzione minima di € 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'articolo 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 3c), maggiorato delle seguenti percentuali:

- o Per l'incidenza degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'articolo 22 della L. 392/78: + 8,6%;
- o Per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'articolo 22 della L. 392/78: + 14,8%.

E di stabilire che sia, comunque, applicata una sanzione minima di € 2.000,00.

- 6) Di stabilire che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili non residenziali sia, comunque, applicata una sanzione minima di € 2.000,00.
- 7) Di dare atto che le disposizioni contenute nel presente deliberato saranno da applicarsi alle pratiche edilizie future, disponendo che per le pratiche già giacenti presso l'ufficio - per le quali sia già stata almeno inoltrata documentazione tale da considerare la pratica come richiesta di fiscalizzazione - sia applicata la metodologia di calcolo sopra indicata.
- 8) Di stabilire che gli importi verranno imputati dalla determinazione del responsabile di area all'apposito capitolo di Bilancio inerente le Sanzioni.

Successivamente, in considerazione della necessità di definire alcune pratiche in itinere e consentire all'ufficio di provvedere in merito, con separata votazione unanime espressa nei modi e forme di Legge

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto.

In originale firmati.

IL PRESIDENTE
F.to MIGLIO Adriano Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CAFFER dr. Ezio Mario

PARERE di regolarità contabile favorevole

li 18 AGO. 2014



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
BIGA rag. Morena

[Handwritten signature]

Copia conforme all'originale, un estratto del quale è in pubblicazione all'Albo Pretorio web del Comune per 15 giorni consecutivi dal 18 AGO. 2014 n. reg. 364.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 267/2000

li 18 AGO. 2014



IL SEGRETARIO COMUNALE
CAFFER dr. Ezio Mario

[Handwritten signature]

Il Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio web per 15 giorni consecutivi dal 18 AGO. 2014 al -2 SET. 2014 senza reclami.

E' DIVENUTA ESECUTIVA in data 28 AGO. 2014

Per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio web istituzionale di questo Comune (art. 134, comma 3, del T.U. 267/200).

li -2 SET. 2014



IL SEGRETARIO COMUNALE
CAFFER dr. Ezio Mario

[Handwritten signature]