

# COMUNE DI CINZANO

Città Metropolitana di Torino

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 42

**ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLE PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 33 COMMA 2 E 34 COMMA 2 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. (C.D. "FISCALIZZAZIONE").**

L'anno **duemiladiciannove** addì **diciannove** del mese di **settembre** alle ore **dodici** e minuti **zero** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

Cognome e Nome	Presente
1. LONGO EMILIO - Sindaco	Sì
2. GIRAUDI ALBERTO - Assessore	Sì
3. SCHIAVO MICHELE - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 3
	Totale Assenti: 0

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale Dott. Birolo Gerardo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione, ha espresso parere favorevole:

- | | il Responsabile del servizio interessato (art. 49, c. 1, del T.U. n. 267/2000);
- | | il Segretario comunale (artt. 49, v. 2, 2 97, c. 4 b, del T.U. n. 267/2000);
- per quanto concerne la regolarità tecnica.
- per quanto concerne la regolarità contabile.

**ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLE PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 33 COMMA 2 E 34 COMMA 2 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. (C.D. "FISCALIZZAZIONE").**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso che:**

il Comune di Cinzano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 32/31869 del 23/02/1994, successiva variante normativa adottata con D.C.C. n. 6 del 30/04/2004 ed aggiornamento cartografico ai sensi dall'art. 17 comma 12 L.R. 56/77 approvato con D.C.C. n. 25 del 29.11.2016;

pervengono istanze aventi ad oggetto la conservazione di opere relative ad interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 33 e 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

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.";*
- 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";*

questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita "fiscalizzazione";

in luogo delle citate sanzioni ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è prevista l'emissione 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 comporta una sanzione, in alternativa alla demolizione, determinata in base ai disposti della L. 392/78;
- b) per immobili ad usi diversi dal residenziale comporta una sanzione, in alternativa alla demolizione, determinata a cura della Agenzia del Territorio;

nel caso a) la sanzione è proporzionata al "Costo di produzione" mentre nel caso b) fa riferimento al "valore venale" in quanto la normativa ha sostanzialmente inteso ridurre la sanzione per gli edifici a destinazione residenziale;

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 dagli artt. 14 e 22 della L. 392/78, ovvero, il costo base di produzione a metro quadrato fissato con decreto del Presidente della Repubblica;

per "valore venale" si intende il valore di un bene in comune commercio;

l'ultimo decreto di aggiornamento del costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione è riferito all'anno 1997 con D.M. 18.12.1998;

**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", non è possibile quantificare l'importo della sanzione dianzi descritta e pertanto è necessario stabilire un criterio di riferimento;

in assenza di rilevabilità di detta "superficie convenzionale" il calcolo dell'importo della suddetta sanzione risulterebbe non computabile pertanto con valore pari a zero e pertanto inferiore alle soglie minime delle sanzioni amministrative previste per le sanatorie di cui agli artt. 37 che disciplinano l'accertamento di conformità per "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività" e della sanzione per gli abusi sottoposti ad accertamento di conformità ex art. 36 del medesimo D.P.R. 380/01 e s.m.i., di rango inferiore a quelli disciplinati dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

per principio di equità e proporzionalità si rende pertanto opportuno stabilire un criterio di riferimento per il calcolo della sanzione in relazione alle soglie minime delle sanzioni amministrative previste per gli accertamenti di conformità di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. sia per ciò che attiene la destinazione residenziale che quella non residenziale;

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, ma sulla "superficie convenzionale" da moltiplicare per il costo unitario di produzione con riferimento al costo base di cui agli artt. 14 e 22 della L. 392/78;

**Considerato che:**

la metodologia di calcolo prevista dalla L.392/78, prevede la determinazione di una superficie convenzionale da moltiplicare per il costo di produzione;

risulta pertanto necessario equiparare un volume ad una superficie convenzionale al fine di poter quantificare la sanzione da applicare nei seguenti casi:

- 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";

- opere abusive realizzate su immobili a destinazione residenziale, quando le stesse abbiano comportato sia una superficie assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78, sia un volume senza aumento di "superficie convenzionale" non assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L. 392/78;

il volume di un edificio viene normato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. che recita:

*Il volume d'un edificio, risultante dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda (sul) per le rispettive altezze virtuali (h) come sotto convenzionalmente definite è computabile indipendentemente dalle destinazioni d'uso, al netto di porticati pubblici o privati, logge aperte, balconi, spazi di relazione e di comunicazione orizzontali e verticali aperti al pubblico, sovrastrutture tecniche quali i volumi per ascensori e camini.*

*L'altezza virtuale (h) viene convenzionalmente definita nelle seguenti misure:*

- |   |                |
|---|----------------|
| <i>a) per uso residenziale e ricettivo</i>  | <i>ml 2,90</i> |
| <i>b) per uso industriale e artigianale</i> | <i>ml 4,50</i> |
| <i>c) per uso terziario e commerciale</i>   | <i>ml 3,30</i> |
| <i>d) per ricovero autovetture</i>          | <i>ml 2,50</i> |

**Atteso che** per le definizioni degli indici urbanistici (SUL, SC, ecc...) si rimanda a quanto stabilito dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

**Ritenuto pertanto che** per equiparare, ai fini del calcolo della sanzione di cui all'art. 33 comma 2 ed art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il volume abusivamente realizzato alla superficie convenzionale di cui all'art. 13 della L. 392/78, risulta necessario applicare la seguente formula:

$$\text{Superficie convenzionale} = \text{Volume realizzato} : 2,90 \text{ ml.};$$

**Stabilito che** per attivare la procedura di fiscalizzazione è necessario procedere alla presentazione di apposita istanza mediante il portale telematico SUE secondo la modulistica presente all'interno della piattaforma con tutti gli allegati necessari alla corretta presentazione;

**Visti** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000;  
Con voti unanimi espressi per alzata di mano;

## DELIBERA

- **Di approvare** le considerazioni espresse in premessa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;
- **Di stabilire** che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali, quando le stesse non abbiano comportato una "superficie convenzionale" assimilabile alle fattispecie individuate all'art. 13 della L.392/78, ma quantificabile in volume senza aumento di "superficie convenzionale", risulta necessario equiparare tale volume ad una superficie convenzionale al fine di poter quantificare la sanzione da applicare;
- **Di applicare**, per equiparare il volume ad una superficie convenzionale come sopra specificato, la seguente formula:

$$\text{Superficie convenzionale} = \text{Volume realizzato} : 2,90 \text{ ml.};$$

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to: LONGO EMILIO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: Dott. Birolo Gerardo

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE N. 222**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo informatico del Comune per 15 gg. consecutivi con decorrenza dal **10/10/2019** al **25/10/2019** - ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.lgs. n. 267/2000 e contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari.

Cinzano, li 10/10/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: Dott. Birolo Gerardo

Copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Lì, 10/10/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: Dott. Birolo  
Gerardo

**ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data **19-set-2019**

Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4° del D.Lgs 267/2000)

Dalla Residenza Comunale, li 10/10/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: Dott. Birolo Gerardo