



COMUNE DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA BRIANZA

Settore Territorio

Determinazione 628 del 07/06/2024

Oggetto: **RIFORMULAZIONE CRITERI DI CALCOLO DEL COSTO DI PRODUZIONE AI SENSI DELL' ART. 33 COMMA 2 E ART. 34 COMMI 2 E 2BIS DEL DPR N. 380/2001 COME MODIFICATO DAL D.L. 69/2024 "FISCALIZZAZIONE DELL'ILLECITO EDILIZIO". APPROVAZIONE NUOVA PROCEDURA, PREVIA REVOCA DELLA DETERMINAZIONE N. 149 DEL 01/02/2023.**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO

Premesso che:

- il comma 2 dell'art. 33 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (D.P.R. n. 380/2001) prevede che "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 del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla Legge 27/07/1978, 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'art. 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso a quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato a cura dell'Agenzia del Territorio."
- il comma 2 dell'art. 34 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (D.P.R. 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 triplo 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 triplo del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale" come modificato dal D.L. 69/2024.
- il comma 2-bis dello stesso art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che "le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 23, comma 1, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione 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:

- gli artt. 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001 prevedono, per il calcolo della sanzione delle opere destinate ad uso residenziale, l'applicazione del metodo di cui alla Legge n. 392/1978, ma non determinano la metodologia di calcolo e la procedura da adottare per la corretta determinazione dell'importo sanzionabile;

- gli artt. 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001 prevedono, 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;
- gli artt. 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001 non danno 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 :

1. le tipologie edilizie che diano pregiudizio alla stabilità dell'immobile;
2. i parametri e i coefficienti specifici dei quali bisogna tenere conto per la determinazione del "costo di produzione", che va commisurato alle opere eseguite in difformità;
3. l'ammontare dell'importo della fiscalizzazione e i tempi entro i quali procedere al versamento;
4. la sanzione qualora non versata entro i termini prescritti e l'iscrizione a ruolo per la riscossione;
5. 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 della Sc (Superficie convenzionale abusiva) ai sensi dell'art. 13 della L. n. 392/1978 e s.m.i.

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

a) per le opere realizzate abusivamente in data antecedente al 31/12/1975:

$$\text{Cup} = (\text{Cc} \times \text{Te} \times \text{Cd} \times \text{Ub} \times \text{Lp} \times \text{Ve} \times \text{Cs}) \times \text{Sc}$$

essendo:

Cc = Costo di costruzione. Il costo base (fisso) al mq. è quello ai sensi dell'ex art. 14 della Legge n. 392/1978 e s.m.i. pari a € 129,11= per gli immobili situati in Piemonte, Valle D'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino Alto Adige, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche, Lazio;

Te = Tipologia classe. Il riferimento è all'art. 16 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Cd = Classe demografica. Il riferimento è all'art. 17 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Ub = Ubicazione. Il riferimento è all'art. 18 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Lp = Livello di piano. Il riferimento è all'art. 19 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Ve = Vetustà. Il riferimento è all'art. 20 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Cs = Conservazione. Il riferimento è all'art. 21 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

b) per le opere realizzate abusivamente tra l'1/01/1976 ed il 31/12/1997

$$\text{Cup} = (\text{Cc} \times \text{Te} \times \text{Cd} \times \text{Ub} \times \text{Lp} \times \text{Ve} \times \text{Cs}) \times \text{Sc}$$

attualizzato alla data di presentazione dell'istanza secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione

essendo:

Cc = Costo di costruzione. Il costo base al mq. è quello ai sensi dell'ex art. 22 della Legge n. 392/1978 e s.m.i. fissato con D.M. LL.PP. annuale (costo edilizia convenzionata) per gli

immobili situati nelle regioni di cui alla lett. a), come da tabella “riferita al costo base di produzione al mq. di edifici di civile abitazione” allegato 'A' alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;

Te = Tipologia classe. Il riferimento è all'art. 16 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Cd = Classe demografica. Il riferimento è all'art. 17 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Ub = Ubicazione. Il riferimento è all'art. 18 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Lp = Livello di piano. Il riferimento è all'art. 19 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Ve = Vetustà. Il riferimento è all'art. 20 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Cs = Conservazione. Il riferimento è all'art. 21 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

c) per le opere realizzate abusivamente dal 01/01/1998 in poi

$Cup = (Cc \times Te \times Cd \times Ub \times Lp \times Ve \times Cs) \times Sc$

attualizzato alla data di presentazione dell'istanza secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione

essendo:

Cc = Costo di costruzione. Il costo base al mq. è quello ai sensi dell'ex art. 22 della Legge n. 392/1978 e s.m.i. L'ultimo dato disponibile è quello riferito agli immobili ultimati entro il 31/12/1997 (D.M. 18/12/1998) pari a € 748,86=.

Te = Tipologia classe. Il riferimento è all'art. 16 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Cd = Classe demografica. Il riferimento è all'art. 17 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Ub = Ubicazione. Il riferimento è all'art. 18 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Lp = Livello di piano. Il riferimento è all'art. 19 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Ve = Vetustà. Il riferimento è all'art. 20 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Cs = Conservazione. Il riferimento è all'art. 21 della L. n. 392/1978 e s.m.i.;

Per le istanze presentate ai sensi dell'Art. 33 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001

Determinazione della sanzione per la fiscalizzazione. Sanzione = **CUP X 2**.

Per le istanze presentate ai sensi dell'Art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001

Determinazione della sanzione per la fiscalizzazione. Sanzione = **CUP X 3**

- 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 sarà introitato in apposito Capitolo di bilancio, alla voce “proventi connessi al Condono Edilizio”;
- l'importo dovrà essere versato entro giorni 60 (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;

Richiamata la precedente Determinazione n. 149 del 01/02/2023 con la quale si approvavano le nuove procedure per la determinazione ed applicazione dell'Art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii "fiscalizzazione dell'illecito edilizio, e che qui viene rimodulata per quanto in premessa;

Viste le Sentenze n. 1, 2 e 3 dell'adunanza plenaria del Consiglio di Stato del 08/03/2024 in tema di fiscalizzazione dell'abuso edilizio e precisazione dei criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 33 c. 2 del DPR 380/2001;

Ritenuto pertanto di modificare l'attuale procedura istruttoria al fine di adeguarla alla normativa vigente, per una corretta formulazione del costo di produzione e della relativa sanzione, confermando la modulistica precedentemente approvata ed allegata alla citata determinazione n. 149/2023, si rende necessario procedere alla revoca della stessa ed all'approvazione della nuova procedura di "fiscalizzazione" dell'illecito edilizio, nel rispetto della legislazione vigente in materia;

Visti:

- la Legge n. 392/1978 e s.m.i;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
- il D.L. n. 69/2024;
- il D.Lgs. 18/04/2016 n. 50 e s.m.i. "Codice dei contratti pubblici"
- l'art.107 del TUEL di cui al D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive variazioni ed integrazioni;
- lo Statuto dell'Ente;

Visto il D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

Visto il D. Lgs. n. 165 del 30/03/2001 e s.m.i. "norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Regolamento degli Uffici e dei Servizi;

Visto il regolamento comunale di contabilità e dei contratti;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 18/12/2023 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026 e il Documento Unico di Programmazione 2024-2026;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 10/01/2024 di approvazione della macrostruttura organizzativa dell'Ente;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 17/01/2024 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026 - ai sensi dell'art. 6 del D.L. 80/2021, convertito con modificazioni in legge n. 113/2021 e PEG;

Visto il Decreto Sindacale n. 8 del 01/04/2022 di conferimento dell'incarico dirigenziale del Settore Territorio al sottoscritto Arch. Cristiano Clementi;

Visto il parere di regolarità amministrativa di cui all'art. 47 del TUEL, così come introdotto

dall'art. 3, comma 1, lettera d) del Decreto Legge 10 ottobre 2012 n. 174;

D E T E R M I N A

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

1. Di revocare la precedente Determinazione n. 149 del 01/02/2023;

2. Di approvare la nuova procedura amministrativa per l'inoltro dell'istanza di "fiscalizzazione" ai sensi degli artt. 33 comma 2 e 34, commi 2 e 2 Bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., a seguito di accertamento di difformità non sanabili dal titolo abilitativo ed i relativi allegati, come di seguito:
 - a) allegati da presentare con l'istanza:
 - Modulo di richiesta di "Fiscalizzazione";
 - Ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo, quando notificata a seguito di procedura d'ufficio;
 - 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 SCIA e che 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;
 - 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; 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto, con allegata planimetria riportante i punti numerati di ripresa fotografica;
 - Predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo di fiscalizzazione da versare a favore del Comune;
 - b) Determinazione dirigenziale di accoglimento dell'istanza di fiscalizzazione e determinazione dell'importo da versare;
 - c) adempimenti successivi al pagamento dell'importo: a seguito dell'incasso delle somme dovute ai fini della fiscalizzazione, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'eventuale ordinanza di demolizione precedentemente notificata;
 - d) inoltro al Comune della dimostrazione dell'avvenuta presentazione dell'accatastamento della porzione di immobile oggetto di fiscalizzazione e di tutta la documentazione necessaria per la presentazione, tramite apposito portale SUE, della Segnalazione Certificata di Agibilità, così come previsto dall' art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

3. Di approvare il modello di calcolo della sanzione relativa alla fiscalizzazione di opere ad uso residenziale, come indicato in premessa;

4. Di approvare la tabella relativa al costo base di produzione per le opere realizzate tra **l'1/01/1976 ed il 31/12/1997, allegato "A" alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;**
5. 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 aggiunti all'importo determinato per la fiscalizzazione;
6. Di stabilire che gli importi sono da introitare in apposito Capitolo di bilancio, alla voce "proventi connessi al Condono Edilizio" ;
7. Di approvare il modulo per la presentazione dell'istanza (già allegato alla determinazione n. 149 del 01/02/2023) predisposto dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, allegato "B" al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
8. Di stabilire che la procedura di fiscalizzazione è autonoma rispetto ad eventuale sanatoria edilizio dello stesso immobile, sanabile con P.E.; la fiscalizzazione non sarà considerata quindi parte di un altro procedimento edilizio;
9. Di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata;
10. Di procedere con la pubblicazione della presente procedura sul sito internet del Comune di Limbiate;
11. Di trasmettere copia della presente determinazione al RUP ed al Settore Finanziario per quanto di competenza.

Imp/ Acc	Cap/Art	Bil	Importo	Impegno	Anno Imp/Acc	Codice conto finanziario

Ai sensi dell'art. 147 bis, D.to L.gs 267/2000, T.U.E.L, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e si attesta la correttezza dell'azione amministrativa

SI ATTESTA, altresì, l'avvenuta verifica dell'assenza di conflitto d'interesse del personale coinvolto (sia strutturale in relazione alle posizioni ricoperte e alle funzioni attribuite, sia specifico in relazione allo specifico procedimento) nell'adozione del presente atto.

Il Dirigente

Cristiano Clementi / InfoCert S.p.A.