



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. GC / 153 / 2019	del 29/11/2019
OGGETTO: D.G.C. N°161/2012: 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.). MODIFICA IMPORTO MINIMO SANZIONE ALTERNATIVA ALLA DEMOLIZIONE ED ULTERIORI SPECIFICHE.	
immediatamente eseguibile	

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **ventinove** del mese di **novembre** alle ore **11:15** nella sala delle adunanze del Comune di Giaveno, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
GIACONE CARLO	Sindaco	Si
CATALDO ANNA	Assessore	Si
BARONE MARILENA	Assessore	Si
FAVARON EDOARDO	Assessore	Si
SGARRA PATRIZIO	Vice Sindaco	Si
ZURZOLO IMMACOLATA CONCETTA	Assessore	Si
	Totale Presenti	6
	Totale Assenti:	0

Assume la presidenza il Sindaco sig. **GIACONE CARLO**.

Partecipa alla seduta il VICE SEGRETARIO Dott.. **GERBINO LUCA**.

Il Sindaco, constatato che gli interventi sono in numero legale dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione n. 145

Considerata la stessa meritevole di approvazione, per le motivazioni ivi indicate che qui si richiamano integralmente

Visti gli artt. 48 e 49 del d.lgs. 267/00;

Acquisiti i pareri espressi dai responsabili dei servizi ex art. 49 del dlgs 267/00, allegati alla presente:

- parere tecnico: ufficio SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO - FAVOREVOLE
- parere contabile: Servizio FINANZIARIO - FAVOREVOLE

Con votazione espressa in forma palese ed unanime,

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto:
D.G.C. N°161/2012: 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.). MODIFICA IMPORTO MINIMO SANZIONE ALTERNATIVA ALLA DEMOLIZIONE ED ULTERIORI SPECIFICHE.

Successivamente, la Giunta Comunale, con espressa e separata votazione unanime, **dichiara** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ex art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00.

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
FIRMATO DIGITALMENTE
F.to: GIACONE CARLO

IL VICE SEGRETARIO
FIRMATO DIGITALMENTE
F.to: GERBINO LUCA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Su proposta del Sindaco Carlo Giaccone.

PREMESSO CHE:

- con deliberazione n°161 del 05/11/2012 la Giunta Comunale, al fine di fornire chiarimenti ed indirizzi ai competenti uffici comunali in relazione alla procedura da adottare per la determinazione e l'applicazione della "Fiscalizzazione" di opere abusive non sanabili ai sensi degli art.33 c.2 e 34 c.2 del vigente D.P.R. 380/01 e s.m.i., si approvava un atto di indirizzo contenente, oltre ai chiarimenti circa la procedura amministrativa ed i documenti necessari, anche gli importi minimi delle sanzioni pecuniarie da applicare in alternativa alla demolizione, sia per gli edifici residenziali che per gli edifici con destinazioni diverse dalla residenza;
- nel periodo di tempo compreso tra il 01/01/2016 e il 30/09/2019 il numero di pratiche edilizie onerose presentate (per contributo di costruzione o sanzione pecuniaria) è stato pari a 365, di cui solo 6 pratiche edilizie hanno comportato la fiscalizzazione con l'applicazione della sanzione minima al tempo assegnata corrispondente a €5.164,00;
- la sanzione minima, nei casi relativi ad abusi di piccole dimensioni o realizzati da molto tempo, è risultata particolarmente elevata e sproporzionata in rapporto al risultato ottenuto mediante il calcolo derivante dall'applicazione delle formule previste dal TUE ed approvate col suddetto atto deliberativo ed è stata più volte oggetto di obiezione da parte degli interessati.

CONSIDERATO CHE una riduzione del valore dell'importo minimo della sanzione, che attualmente corrisponde ad €5.164,00, ipotizzabile in circa il 50%, atto ad evitare possibili controversie e contenziosi, ritenendo l'importo di **€2.500,00** una cifra congrua e maggiormente equilibrata da applicarsi quale importo minimo nei casi previsti dagli indirizzi applicativi approvati con la D.G.C.161/2012;

PRESO ATTO CHE l'impiego di un valore minimo da applicarsi all'importo della sanzione relativa al procedimento di fiscalizzazione non è rinvenibile in atti legislativi, in quanto utilizzato nella prassi corrente da molte amministrazioni comunali;

DATO ATTO CHE il numero esiguo di pratiche oggetto di fiscalizzazione che ha comportato l'applicazione della sanzione minima è tale da non risultare incidente sul bilancio dell'Ente; inoltre, una più favorevole condizione economica per il cittadino potrebbe risultare di incentivo alla regolarizzazione di molteplici situazioni edilizie, sino ad ora non spontaneamente emerse a causa dell'onerosità della sanzione minima imposta, con conseguenti maggiori introiti per l'Ente;

TENUTO CONTO inoltre che, la fase applicativa della suddetta deliberazione G.C. n°161/2012, di verifica tecnico-giuridica effettuata dai competenti uffici comunali relativamente alla congruità del valore e la sua natura legale, nei casi di accertamento del valore venale delle porzioni oggetto di conservazione ai sensi dell'art.33 comma 2 e dell'art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per la determinazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, ha comportato una diversa risultanza di operatività.

Infatti, gli articoli 33 c.2 e 34 c.2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., nell'indicare la sanzione alternativa alla demolizione, fanno riferimento al valore venale dell'immobile e, per coerenza gli uffici comunali competenti hanno ritenuto congruo prendere come riferimento il valore dedotto dall'Osservatorio

del Mercato Immobiliare, organo dell'Agenda delle Entrate, ed utilizzare l'importo attuale rilevato dall'OMI, applicando a tale valore una svalutazione atta a ricondurre il prezzo all'epoca di esecuzione degli abusi.

Inoltre, per analogia con quanto sopra indicato e per uniformità di trattamento, risulta necessario, in tutti i casi in cui la suddetta delibera GC 161/2012 disponga di calcolare il Costo di Produzione alla data di determinazione della fiscalizzazione, modificare il riferimento temporale utilizzando il riferimento della data di esecuzione delle opere, oppure utilizzando un coefficiente di svalutazione atto a ricondurre il prezzo all'epoca di esecuzione degli abusi.

A seguire emerge, tra le casistiche di opere eseguite in difformità rispetto ai titoli edilizi si rileva spesso la fattispecie relativa alla realizzazione di locali accessori seminterrati anziché totalmente interrati.

Tale condizione, in applicazione dei vigenti parametri urbanistico edilizi, riconduce il piano seminterrato ad una SUL non autorizzata, pur non comportando un aumento di superficie, ma semplicemente una diversa altezza del fronte del fabbricato. Pertanto, nei casi in cui, a seguito della modifica dell'altezza del fronte non si sia alterata la destinazione accessoria dei locali autorizzati, né incrementata la superficie autorizzata, è necessario stabilire un coefficiente correttivo da applicare alla sanzione come di prassi determinata, in proporzione alla parte di edificio realizzata fuori terra rispetto all'altezza interna del piano seminterrato. Tale coefficiente si determina con la seguente proporzione:

$$H1 : H2 = X : 1$$

H1 è l'altezza media dei lati fuori terra calcolata dall'estradosso del piano seminterrato alla linea di spicco

H2 è l'altezza interna netta dei locali seminterrati.

RITENUTO CHE i disposti approvati precedentemente nel suddetto atto deliberativo siano tuttora validi, fatte salve le modifiche ed i chiarimenti sopra evidenziati;

PRESO ATTO di quanto sopra esposto;

si propone che la Giunta Comunale

DELIBERI

- 1) **DI APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;
- 2) **DI MODIFICARE ED INTEGRARE** i disposti della precedente deliberazione della giunta comunale n°161 del 05/11/2012 avente ad 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.)*." come a seguito specificato.
- 3) **DI STABILIRE CHE**, in linea generale, l'importo della sanzione minima alternativa alla demolizione (attualmente prevista in €.5.164,000) venga ridotto ad €.2.500,00, sia nel caso di opere abusive realizzate su immobili residenziali che su immobili con destinazione non residenziale;

- 4) **DI CONFERMARE** il calcolo per la determinazione della fiscalizzazione per abusi relativi ad immobili con destinazione residenziale, nei seguenti correttivi:

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

Sc (Superficie convenzionale) = **Sa** = Superficie abusiva: = mq;

Cc = Costo costruzione (come da tabella allegata alla L.392/1978, o se successivo al 30/12/1998, attualizzato all'indice ISTAT alla data dell'esecuzione dell'abuso):

.....;

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

D = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000): 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 = €...

CON APPLICAZIONE DELLA SANZIONE MINIMA pari ad €.2.500,00.

- 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, intendendo il costo reale della parte di opera abusivamente realizzata, valutata **alla data di esecuzione delle opere**, mediante un computo metrico estimativo, da inserire all'interno della perizia asseverata, redatto sulla base dei prezzi unitari vigenti alla data di avvio del procedimento di fiscalizzazione, attualizzato con l'indice ISTAT riferito all'anno di esecuzione dell'abuso, 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%**

CON APPLICAZIONE DELLA SANZIONE MINIMA pari ad €.2.500,00.

- 6) **DI APPROVARE** che, nei casi di accertamento del valore venale delle porzioni oggetto di conservazione ai sensi dell'art.33 comma 2 e dell'art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per la determinazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, possa essere prodotta una perizia giurata che utilizzi, come riferimento, il valore dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, organo dell'Agenzia delle Entrate. All'importo attuale determinato dall'OMI, andrà applicato un coefficiente di svalutazione ISTAT atto a ricondurre il prezzo all'epoca di esecuzione degli abusi, in analogia con quanto disciplinato dall'art.33 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e **DI STABILIRE** che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili NON RESIDENZIALI, sia, comunque, applicata una **SANZIONE MINIMA pari ad €.2.500,00;**

- 7) **DI STABILIRE E APPROVARE CHE**, nei casi di realizzazione di locali accessori seminterrati anziché totalmente interrati, in cui, a seguito della modifica dell'altezza del fronte non si sia alterata la destinazione accessoria dei locali autorizzati, né incrementata la superficie autorizzata, venga applicato un coefficiente correttivo alla sanzione come di prassi determinata, in proporzione alla parte di edificio realizzata fuori terra rispetto

all'altezza interna del piano seminterrato. Tale coefficiente si determina con la seguente proporzione:

$$H1 : H2 = X : 1$$

H1 è l'altezza media dei lati fuori terra calcolata dall'estradosso del piano seminterrato alla linea di spiccato

H2 è l'altezza interna netta dei locali seminterrati

CON APPLICAZIONE DELLA SANZIONE MINIMA pari ad €.2.500,00.

- 8) **DI DARE ATTO** che, per tutto quanto non espressamente stabilito nella presente deliberazione, restano in vigore i disposti dettati dalla Deliberazione della Giunta Comunale n°161 del 05/11/2012;
- 9) **DI STABILIRE** che le disposizioni suddette dovranno essere applicate alle SCIA presentate dal giorno successivo alla data di approvazione della presente deliberazione ed ai procedimenti di vigilanza edilizia o ai permessi di costruire avviati o richiesti a partire dal giorno successivo alla data di approvazione della presente deliberazione, nonché a quelli ancora in corso di definizione;
- 10) **DI INDIVIDUARE**, a norma dell'art. 8 della Legge 241/1990 e s.m.i., Responsabile del Procedimento l'Arch. Paolo Caligaris, Responsabile dell'Area Tecnica;
- 11) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- 12) **DI DARE ATTO**, infine, che l'adozione del presente atto non rileverà particolari riduzioni di entrata sui bilanci futuri dell'Ente, con effetti a decorrere dal 01/01/2020.

Inoltre, si propone che la **GIUNTA COMUNALE**, considerata l'importanza della materia trattata

DELIBERI

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. onde consentire una tempestiva attuazione di quanto sopra stabilito.

