

**Deliberazione della Giunta Comunale n°161 del 05.11 .2012 immediatamente eseguibile.**

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.)**

Proposta dell'Assessore Stefano TIZZANI.

**PREMESSO CHE:**

- il Comune di Giaveno è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) la cui Variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente è stata approvata con D.G.R. 28.11.2011 n°28-2935 subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle modificazioni specificatamente riportate negli allegati alla suddetta D.G.R., pubblicata sul BUR n°49 del 07.12.2011.
- pervengono numerose istanze aventi ad oggetto la conservazione di:
  - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa, ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia";
  - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia";
- le suddette disposizioni normative prevedono:
  - all'art. 33 c.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 pecunaria 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"..... "È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19";*
  - all'art. 34 c.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";

**FERMO RESTANDO CHE:**

- 1) 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, vale a dire, tutti gli altri.
  - per immobili ad uso residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata in base ai disposti della L. 392/78;
  - per immobili ad usi diversi dal residenziale comporta una sanzione in alternativa alla demolizione determinata a cura della Agenzia del Territorio.

- 2) 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;
- 3) per COSTO DI PRODUZIONE si intende quanto definito dall'art. 12 della L. 392/78, cioè, il costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati dall'art. 15 della stessa Legge;
- 4) per COSTO BASE si intende quanto definito dall'art. 22 della L. 392/78, cioè, il costo di costruzione a mq dell'edificio residenziale aumentato dell'incidenza del contributo di concessione e del costo dell'area;
- 5) per VALORE VENALE si intende il valore di un bene in comune commercio;
- 6) i decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi 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 tre voci:
  - a) 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78;
  - b) 7% degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78;
  - c) 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 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'art. 13 della L. 392/78, cioè, l'abuso sia quantificabile in volume senza aumento della 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'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi 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'art. 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'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%**

le presenti maggiorazioni derivano, dunque, dalla proporzione 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 prezziario 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 degli uffici dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio;
- 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;
- 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, 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 che determinerebbero pregiudizio per le parti conformi regolarmente 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 essere 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, classe edilizie, vetusta, 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.

**STABILITO CHE** il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato, per la destinazione residenziale, come segue:

**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= £.1.450.000 pari ad €748,86) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del.....;

**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 = €....**

Preso atto di quanto sopra esposto;

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, 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. 380/01 e s.m.i.;

Vista la L. 27 luglio 1978, n°392 e s.m.i.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

## DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;
- 2) **DI APPLICARE** la Fiscalizzazione per gli interventi di **cui all'art.33 c.2 e 34 c.2 del DPR 380/2001 e s. m. e i.**
- 3) **DI APPROVARE** la seguente procedura amministrativa e i documenti necessari per la richiesta di Fiscalizzazione:
  1. emanazione dell'ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
  2. istanza da parte del titolare / titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione;
  3. 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 dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;
  4. presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso:
    - 4.1. piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;
    - 4.2. piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto e particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;
    - 4.3. piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala 1:100;
    - 4.4. relazione tecnica;
    - 4.5. fotografie dello stato attuale;
    - 4.6. quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;
    - 4.7. nei casi previsti dall'art.33 c.3 e art.33 c.4 ulteriore documentazione per l'inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Torino;
  5. predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune;
  6. emissione della determinazione della sanzione per fiscalizzazione;

7. versamento dell'importo e trasmissione con lettera della ricevuta di versamento da parte del richiedente la fiscalizzazione;
8. versamento del contributo di costruzione previsto dall'art.33 c.6;
9. 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= £.1.450.000 pari ad €.748,86) che attualizzato all'indice ISTAT alla data del.....;

**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 = €...**

**E DI STABILIRE** che sia, comunque, applicata una **SANZIONE MINIMA pari ad €5.164,00.**

- 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, 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 3.3, 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%**

**E DI STABILIRE** che sia, comunque, applicata una **SANZIONE MINIMA pari ad €5.164,00.**

- 6) **DI STABILIRE** che, nel caso di opere abusive realizzate su immobili NON RESIDENZIALI, sia, comunque, applicata una **SANZIONE MINIMA pari ad €5.164,00.**

- 7) **DI STABILIRE** che gli importi sono da imputarsi all'apposito capitolo di Bilancio inerente le Sanzioni.

- 8) **DI DICHIARARE**, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

**Allegato 1: Estratto da D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.**

**Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
  2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.
  3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
  4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
  5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
  6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. *(per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge 9 dicembre 1998, n. 426)*
  7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
  8. In caso d'inertezza, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.
  9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.
- 9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3.  
*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

**Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali**

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
  - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
  - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
  - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
  - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
  - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

### **Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

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.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.*), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.  
(*comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002*)

### **Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

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.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.  
(*comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002*)

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.  
(*comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011*)

## Allegato 2 Estratto da Legge 27 luglio 1978, n°392 Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Art.13. (Superficie convenzionale). La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
  - b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
  - c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore; f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70 ;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46 i coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 2

Art.14. (Costo base). Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è

fissato in: a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio; b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna. La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Art.15. (Coefficienti correttivi del costo base). I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Art.16. (Tipologia). In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

Art.17. (Classe demografica dei comuni). In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

Art.18. (Ubicazione). In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente: a) 0,85 per la zona agricola; b) 1 per la zona edificata periferica; c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico; d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola; e) 1,30 per il centro storico. I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (2), con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati.

Art.19. (Livello di piano). In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

Art.20. (Vetustà). In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Art.21. (Stato di conservazione e manutenzione). In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;

- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari. Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.

**Allegato 3:**

**COSTO BASE DI PRODUZIONE AL MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE**  
(ai sensi dell'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392)

Anno di ultimazione dei lavori	Costo base		Provvedimento	Gazzetta Ufficiale
	Regioni centro sett. (1)	Regioni meridionali (2)		
1975 e precedenti	250.000	225.000	L. 27-7-1978, n. 392 (art. 14)	29-7-78, n. 211
1976	285.000	260.000	D.P.R. 23-12-1978, n. 1018	12-3-79, n. 70
1977	325.000	300.000	D.P.R. 23-12-1978, n. 1018	12-3-79, n. 70
1978	370.000	340.000	D.P.R. 20-7-1979, n. 394	22-8-79, n. 229
1979	430.000	395.000	D.P.R. 16-5-1980, n. 262	23-6-80, n. 170
1980	500.000	460.000	D.P.R. 9-4-1982, n. 279	27-5-82, n. 144
1981	580.000	530.000	D.P.R. 9-4-1982, n. 280	27-5-82, n. 144
1982	680.000	620.000	D.P.R. 17-5-1983, n. 494	21-9-83, n. 259
1983 (*)	770.000	700.000	D.P.R. 18-4-1984, n. 330	18-7-84, n. 196
1984 (*)	840.000	765.000	D.P.R. 4-6-1985, n. 267	15-6-85, n. 140
1985 (*)	900.000	820.000	D.P.R. 11-7-1986, n. 496	19-8-86, n. 191
1986 (*)	930.000	850.000	D.P.R. 11-12-1987, n. 522	24-12-87, n. 300
1987 (*)	970.000	890.000	D.P.R. 4-5-1989, n. 182	23-5-89, n. 118
1988 (*)	1.030.000	950.000	D.P.R. 4-5-1989, n. 182	23-5-89, n. 118
1989 (*)	1.090.000	1.010.000	D.P.R. 3-9-1990, n. 266	24-9-90, n. 223
1990 (*)	1.155.000	1.070.000	D.P.R. 26-9-1991	11-2-92, n. 34
1991 (3)	1.250.000	1.160.000	D.M. 9-11-1994	7-2-95, n. 31
1992 (3) (gennaio-agosto)	1.275.000	1.180.000	D.M. 9-11-1994	7-2-95, n. 31
1992 (3) (sett.-dicembre)	1.277.000	1.185.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1993 (3)	1.309.000	1.215.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1994 (3)	1.347.000	1.250.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1995 (3)	1.383.000	1.284.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1996 (3)	1.422.000	1.320.000	D.M. 19-12-1997	13-3-98, n. 60
1997 (3)	1.450.000	1.346.000	D.M. 18-12-1998	30-12-98, n. 303

(\*) Ai sensi dell'art. 3 del citato decreto Presidente della Repubblica:

- a) 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392;
- b) 7% per il contributo di concessione di cui alla lettera b) dell'art. 22, se la costruzione è stata realizzata sulla base di concessione edilizia;
- c) 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22;
- d) 7%, in alternativa alla percentuale prevista alla lettera b), per gli oneri di urbanizzazione di cui alla lettera d) dell'art. 22, se la costruzione è stata realizzata sulla base di licenza edilizia.

(1) Regioni: Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio.

(2) Regioni: Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

(3) Ai sensi dell'art. 2 del D.M., gli elementi costitutivi del costo base di produzione di cui all'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392, incidono sul costo medesimo nelle seguenti percentuali:

- a) 81% per il costo di produzione di cui al comma 2, lettera a), dell'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392;
- b) 7% per il contributo di concessione di cui al comma 2, lettera b), del citato art. 22;
- c) 12% per il costo dell'area di cui al comma 2, lettera c), del medesimo art. 22.