



COMUNE DI FORTE DEI MARMI

(Provincia di Lucca)

2° SETTORE TECNICO\Edilizia Privata

Piazza Dante, 1
C.F. e P.I. 00138080460

55042 Forte dei Marmi – Lucca
tel. 0584/2801 Fax 0584/280246

DETERMINAZIONE N. 260 del 27/03/2017

OGGETTO: Criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 206bis della L.r. 65/2014.

IL DIRIGENTE

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n.68 del 22.12.2016, immediatamente esecutiva, con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2017/2019;

VISTO che la Giunta Comunale, con delibera n.362 del 29.12.2016, ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione finanziario per l'anno 2017;

Visto che l'art. 206 bis della l.r. 65/2014 dispone:

- 1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.*
- 2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.*

Rilevata la necessita di indicare la modalità di quantificazione dell'importo relativo alla sanzione pecuniaria, in attesa di indicazioni e specifiche dall'amministrazione regionale, da applicarsi in attuazione della disposizione recentemente introdotta, ove ne ricorrano tutte le condizioni:

1. Che l'immobile sia di destinazione residenziale;
2. Che gli interventi siano eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17/03/1985, data di entrata in vigore della legge 28/02/1985 n° 45 (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive);
3. che le opere siano eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo;
4. che sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile;

Rilevato che l'art. 206bis recepisce le disposizioni del D.P.R. 380/2001 di cui all'art. 34 avente oggetto “interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire” con particolare riferimento al conteggio della sanzione pecuniaria ove recita: “*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*” con una delimitazione dell'ambito obbiettivo di applicazione, in relazione all'epoca di realizzazione delle opere, riportando “*eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985*”;

Visto l'art. 206 bis dispone inoltre che “*il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*”, al determinazione della superficie convenzionale delle opere abusive oggetto di sanzionamento è effettuata ai sensi dell'art 13 della L 392/78, sull'intera superficie abusiva dell'unità immobiliare misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, nonché una percentuale della superficie abusiva di elementi quali balconi cantine autorimesse ecc... elencati alle lettere a-f del comma 1 dell'art. 13, con l'eventuale applicazione dei coefficienti/percentuali prevista dai commi 1, 2, 4 e 5;

Rilevato che la legge 392/1978 prevede all'art. 14 per gli immobili realizzati prima del 31/12/1975 un costo base a metro quadro di £ 250.000,00 pari a € 129,11 , mentre per gli immobili realizzati successivamente , prevede all'art.22 che “*il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica*”, e quindi i valori da applicare, risultano i seguenti:

Anno riferimento	Costo base in Lire	Costo base in Euro	Estremi provvedimento
1975 e precedenti	£ 250.000,00	€ 129,11	L. n° 392 del 27/07/1978
1976	£ 285.000,00	€ 147,19	DPR n1018 del 23/12/1978
1977	£ 325.000,00	€ 167,85	DPR n1018 del 23/12/1978
1978	£ 370.000,00	€ 191,09	DPR n 394 del 20/07/1979
1979	£ 430.000,00	€ 222,08	DPR n 262 del 16/05/1980
1980	£ 500.000,00	€ 258,23	DPR n 279 del 09/04/1982
1981	£ 580.000,00	€ 299,55	DPR n 280 del 09/04/1982
1982	£ 680.000,00	€ 351,19	DPR n 494 del 17/05/1983
1983	£ 770.000,00	€ 397,67	DPR n 330 del 18/04/1984
1984	£ 840.000,00	€ 433,82	DPR n 267 del 04/06/1985
1985	£ 900.000,00	€ 464,81	DPR n 496 del 11/07/1986

Tenuto conto che ai fini della determinazione della sanzione, la giurisprudenza amministrativa prevalente si è orientata verso al calcolo al momento dell'irrogazione, anziché alla data di realizzazione;

Valutato che la normativa Legge 392/1978, opera quantificando il costo di costruzione tramite valore al metro quadro, non prevedendo casistiche con incremento di volume senza incremento di superficie o casistiche senza incremento di superficie e volume;

Ritenuto congruo per i casi di incremento di volume senza incremento di superficie, in analogia alla tabella allegata alla L.47/85 e L. 724/1994, di determinare la superficie virtuale dividendo il volume per 5 e moltiplicando il risultato per 3 (coefficiente di 0,6) , e vista la necessità di stabilire un valore forfettario per le difformità senza incremento di superficie e volume;

Valutato che per gli abusi edilizi sanzionabili in base al disposto dell'art. 206bis, la sanzione da applicare in via prioritaria è la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, mentre la sanzione pecuniaria viene irrogata in via alternativa, solo nel caso in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, e che pertanto appare ragionevole ritenere il calcolo dell'ammontare della sanzione pecuniaria debba essere effettuato tenendo conto dei valori calcolati sopra stabiliti, nel momento in cui la stessa viene irrogata, poiché solo in questo momento il responsabile dell'abuso non gode di lucro rispetto all'alternativa sanzione demolitoria;

Ritenuto pertanto congruo che il costo di produzione stabilito in base alla legge 392/1978 debba essere calcolato utilizzando i costi base di produzione dell'epoca di realizzazione dell'abuso, aggiornandone l'importo attraverso il calcolo della rivalutazione monetaria;

Rilevata la genericità delle indicazioni e quindi la difficoltà applicativa della normativa di riferimento e pertanto la necessità di fornire indicazioni applicative, in attesa di maggiori specifiche dall'amministrazione regionale;

Visto il regolamento Comunale per la quantificazione degli oneri e sanzioni, approvato con delibera di C.C. n° 10 del 2014;

Visto lo statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;

Visto l'art. 183 del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

- 1) DI DARE ATTO che la sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, possa essere irrogata solo nel caso in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, in analogia con l'art. 206 della l.r. 65/2014;
- 2) DI APPLICARE nei casi di difformità parziali di cui all'art. 206 bis della l.r. 65/2014, la sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo e aggiornata tramite rivalutazione monetaria;
- 3) DI DARE ATTO che il costo base a metro quadro per le opere eseguite prima del 31/12/1975 è quello stabilito dall'art. 14 della legge 27 luglio 1978, n. 392, mentre per gli anni successivi, a sensi del successivo art. 22, di

applicare i valori base a metro quadro stabiliti con apposito Decreto del Presidente della Repubblica, descritti in premessa;

- 4) DI CALCOLARE per i casi di incremento di volume senza incremento di superficie, la superficie virtuale in analogia alla l.47/85 , moltiplicando il volume per il coefficiente di 0,6 ;
- 5) DI APPLICARE per tutte le casistiche non quantificabili in termine di costo di produzione, gli importi forfettari di cui all'allegato B al regolamento Comunale per la quantificazione degli oneri e sanzioni, approvato con delibera di C.C. n° 10 del 2014;

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Massimo Peporini)

Il Dirigente
(Ing. Gabriele Borri)

=====

La presente determinazione:

anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa sarà pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009 n. 69;

esecutiva di precedente atto, non è soggetta a pubblicazione all'albo pretorio ed avrà esecuzione dopo il suo inserimento nella raccolta di cui all'art. 183, comma 9, del D.Lgs18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni;

non comportando impegno di spesa, non sarà sottoposta al visto del responsabile del servizio finanziario e diverrà esecutiva dopo il suo inserimento nella raccolta di cui all'art. 183, comma 9, del D.Lgs18 agosto 2000, n. 267;

comportando impegno di spesa sarà trasmessa al responsabile del servizio finanziario e diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria. A norma dell'art. 8 della legge n. 241/1990, si rende noto che responsabile del procedimento è Borri Ing. Gabriele e che potranno essere richiesti chiarimenti anche a mezzo telefono 0584-2801.

IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE TECNICO

Dott. Ing. Gabriele Borri

Il tecnico incaricato dichiara la regolarità della documentazione e la sua corrispondenza a quanto previsto per legge: elenco documentazione allegata, elenco documentazione agli atti citati in premessa.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Massimo Peporini
