



DETERMINA N. 625 DEL 05/07/2017

U.O.A. Urbanistica - Edilizia

Oggetto:	SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO. COSTO DI PRODUZIONE. DETERMINAZIONE CRITERI
----------	--

Il Responsabile U.o.a.

VISTA la determinazione dirigenziale n. 1342 del 30.12.2016 con la quale è stato affidato al sottoscritto l'incarico di Posizione Organizzativa di Alta Professionalità – Responsabile della U.O.A. Urbanistica-Edilizia;

VISTA la legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 recante " Norme per il Governo del Territorio" ;

RICHIAMATO il titolo VII – Contributi e sanzioni. Unificazione dei parametri urbanistici ed in particolare il disposto di cui all'art. 206 bis – disciplinante le sanzioni per opere ed interventi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo in base al quale "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, 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".

PRESO ATTO che pertanto l'introduzione del "costo di produzione" si configura come sanzione alternativa, da determinarsi dall'Amministrazione Comunale, ove non sussistano le condizioni per l'accertamento della doppia conformità, nonchè la conseguente impossibilità di procedere alla rimessa in pristino dei luoghi ;

VERIFICATO come tale sanzione debba conformarsi a principi di equità e proporzionalità che una Pubblica Amministrazione deve applicare e garantire nell'interesse della collettività;

CHE questa U.O.A in conformità al disposto all'art. 206 bis della L.R. 65/2014, vista la Legge 392/78, ha provveduto ad elaborare i criteri per la determinazione del costo di produzione da applicarsi nei casi di incrementi di superficie e di volume non sanabili, il tutto come meglio descritto all'allegato A) costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

CHE nel predetto allegato, nello specifico, si declinano le modalità per la determinazione del costo di produzione quale prodotto della superficie convenzionale dell'unità immobiliare non



sanabile per il costo base a metro quadrato degli immobili aggiornato con i coefficienti correttivi 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;

PRECISATO come il costo di produzione da applicarsi debba essere quello indicato nella legge e non debba essere oggetto di alcuna rivalutazione e/o adeguamento e/o aggiornamento particolare e che pertanto i parametri unitari da prendere a riferimento sono:

- per gli edifici ultimati entro il 31 dicembre 1975, in conformità al disposto dell'art. 14 della Legge n. 392/1978, il costo di produzione è pari ad € 129,11;
- per gli edifici ultimati dal 1976 al 1985, i costi di produzione sono stabiliti anno per anno con Decreto del Presidente della Repubblica e pubblicati in Gazzetta Ufficiale, come di seguito indicati;

VISTO il vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi

VISTO il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

VISTA la legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 – *Norme per il Governo del Territorio*;

VISTA la legge n. 392/1978 - *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*;

VISTO il Regolamento di Contabilità dell'Ente

DETERMINA

1. di prendere atto di quanto espresso in narrativa;
2. di disporre che, nel rispetto di quanto previsto all'art. 206 bis della Legge Regionale 65/2014, nei casi di opere ed interventi 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, 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, l'U.O.A Urbanistica Edilizia irroghi 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, il tutto come meglio descritto nell'allegato A) alla presente determina;
3. di disporre che, in conformità a quanto indicato nella legge 392/78, al costo di produzione come in premessa indicato, non venga applicato alcuna rivalutazione e/o adeguamento e/o aggiornamento particolare;
4. di disporre che le sanzioni vengano corrisposte mediante versamento finanziario ed introitate al competente capitolo di Bilancio



Il Responsabile U.O.A.

f.to GANDOLFO ANTONINO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



ALLEGATO ALLA DETERMINA 625 DEL 5 LUGLIO 2017

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE DI
CUI ALL'ART. 206 BIS L.R. 65/2014**

Nei casi di opere ed interventi 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, 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) per la parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo*”.

Il costo di produzione è costituito dal prodotto della superficie convenzionale (intesa quella non sanabile) per il costo base a metro quadrato degli immobili opportunamente adeguato in base ai coefficienti correttivi stabiliti in funzione della tipologia, della classe demografica del Comune, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile .

In particolare relativamente a:

TIPOLOGIA – Art. 16 Legge n. 392/1978.

In relazione alla tipologia si applicano i seguenti coefficienti:

- 2,00 per le abitazioni di tipo signorile – A1;
- 1,25 per le abitazioni di tipo civile – A2;
- 1,05 per le abitazioni di tipo economico – A3;
- 0,80 per le abitazioni di tipo popolare – A4;
- 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare – A5;
- 0,70 per le abitazioni di tipo rurale – A6;
- 1,40 per le abitazioni di tipo villini – A7;
- 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi – A11;

CLASSE DEMOGRAFICA – Art. 17 Legge n. 392/1978.

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;



UBICAZIONE – Art. 18 Legge n. 392/1978:

Tenuto conto che il territorio comunale risulta suddiviso in territorio agricolo ed ambito urbano in conformità al disposto all'art. 16 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,85 per le zone agricole;
- 1,10 per gli ambiti urbani;

LIVELLO DI PIANO – Art. 19 Legge n. 392/1978.

In relazione al livello di piano dell'abitazione (unità immobiliare) si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- 1,00 per le abitazioni situate dal I° al III° piano con o senza ascensore;
- 1,00 per le abitazioni situate dal IV° all'ultimo piano con ascensore;
- 0,95 per le abitazioni situate dal IV° all'ultimo piano senza ascensore;
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico con ascensore;
- 1,10 per le abitazioni situate al piano attico senza ascensore;

VETUSTA' – Art. 20 Legge n. 392/1978.

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:

- 1 per cento per i successivi quindici anni;
- 0,50 per cento per gli ulteriori 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.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE – Art. 21 Legge n. 392/1978.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 se lo stato risulta normale;
- 0,80 se lo stato risulta mediocre;
- 0,60 se lo stato risulta scadente;

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



- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;

Nonché dei seguenti elementi comuni:

- accessi, scale e ascensore;
- 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.

COSTO BASE - Art. 14 Legge n. 392/1978.

Il costo base a metro quadrato per gli immobili residenziali, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

- € 129,11 (pari 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;

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.

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con Decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei Lavori Pubblici, di concerto con quello di Grazia e Giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.



Anno ultimazione dei lavori	Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale	Costo Base in Lire Regioni Centro	Costo Base in Euro Regioni Centro
fino al 1975	Legge n. 392 del 27/07/1978 – art. 14	G. U. n. 211 del 29/07/1978	250.000	129,11
1976	D. P. R. n. 1018 del 23/12/1978	G. U. n. 70 del 12/03/1979	285.000	147,19
1977	D. P. R. n. 1018 del 23/12/1978	G. U. n. 70 del 12/03/1979	325.000	167,85
1978	D. P. R. n. 394 del 20/07/1979	G. U. n. 229 del 22/08/1979	370.000	191,09
1979	D. P. R. n. 262 del 16/05/1980	G. U. n. 170 del 23/06/1980	430.000	222,08
1980	D. P. R. n. 279 del 09/04/1982	G. U. n. 144 del 27/05/1982	500.000	258,23
1981	D. P. R. n. 280 del 09/04/1982	G. U. n. 144 del 27/05/1982	580.000	299,55
1982	D. P. R. n. 494 del 17/05/1983	G. U. n. 259 del 21/09/1983	680.000	351,19
1983	D. P. R. n. 330 del 18/04/1984	G. U. n. 196 del 18/07/1984	770.000	397,67
1984	D. P. R. n. 267 del 04/06/1985	G. U. n. 140 del 15/06/1985	840.000	433,82
1985	D. P. R. n. 496 del 11/07/1986	G. U. n. 191 del 19/08/1986	900.000	464,81

Nel caso di aumento di volume che non comporta 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 sopra descritta e pertanto è necessario stabilire un criterio di riferimento.

Per equità e proporzionalità si rende pertanto opportuno stabilire un criterio di riferimento per il calcolo della sanzione.

Infatti 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, 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 sembrerebbe 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.

Determinato il costo di produzione, riferito all'unità immobiliare oggetto di sanzione, lo stesso dovrà essere moltiplicato per un valore pari al rapporto fra l'altezza reale e l'incremento realizzato.

Tale valore dovrà essere moltiplicato per la superficie netta interessata ed essere raddoppiato, stabilendo così la sanzione dovuta per l'incremento volumetrico.

Il costo di produzione quantificato nei modi sopra descritti sarà corrisposto mediante versamento finanziario.