



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Edilizia Privata – Urbanistica.



Oggetto: Richiesta pervenuta via pec in data [redacted] e registrata n. di prot. [redacted] relativa a chiarimenti inerenti alle modalità di calcolo della sanzione previste nei procedimenti di “fiscalizzazione” di opere abusive non sanabili - Art. 34 comma 2 DPR 380/01.

A riscontro di quanto in oggetto si fa preliminarmente presente quanto segue :

- 1) il comma 2 dell'art. 34 DPR 380/01 si applica, su istanza di parte, nei casi in cui sia accertata l'avvenuta esecuzione di opere in difformità e/o in assenza di Permesso di Costruzione che non risultino regolarizzabili in base al principio della “doppia conformità” previsto dall'art. 36 del medesimo DPR e qualora sia DIMOSTRATO che l'eventuale demolizione comporti “pregiudizio” della parte eseguita (invece) in conformità, previa deposito di opportuna perizia statica – tecnica dimostrativa, soggetta al controllo di questo ufficio;
- 2) la relativa “sanzione” è commisurata in un importo “*pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392*” qualora afferente ad un edificio ad uso residenziale ed invece “*pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio*” qualora afferente ad edifici a suo diverso dal residenziale.

Dal tenore e dai contenuti della richiesta pervenuta di evince quindi che il chiarimento è richiesto relativamente alla quantificazione della sanzione di “fiscalizzazione” afferente ad un edificio – immobile ad uso residenziale e quindi conseguentemente alle modalità di calcolo del “costo di produzione” dell'edificio stabilito con la legge 392/78 ed alla sua attualizzazione al momento del rilascio del provvedimento di “fiscalizzazione”.

Ciò premesso preme innanzi tutto evidenziare che è principio generale, in materia di sanzioni amministrative di natura edilizia, applicare la sanzione prevista con riferimento al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria / regolarizzazione (cfr. art. 6 del DPR 380/01 relativamente al calcolo del doppio del contributo di costruzione ivi previsto a titolo di sanzione), come anche recentemente sancito dal TAR Piemonte – Sezione Seconda con sentenza n. 44/2019 (che richiama per altro le sentenze TAR Veneto Sez. II n. 1114/2017 e CdS Sez. IV n. 3633/2018).

È qui stato ben esplicitato che *Il regime delle sanzioni pecuniarie risponde al criterio de tempus regit actum e tiene conto della natura permanente dell'illecito edilizio “onde evitare che il responsabile dell'abuso possa ritrarre un indebito arricchimento per effetto dell'incremento del prezzo della costruzione successivo all'ultimazione dell'abuso e che la sanzione si concretizzi in un vantaggio economico rispetto all'alternativa costituita dalla sanzione demolitoria. ... Pertanto la fiscalizzazione deve tener conto dei valori vigenti al momento della presentazione della domanda; d'altro canto lo stesso art. 34, benché sinteticamente richiami la L. n. 392 senza espressamente citare i correlati D.M., si premura di distinguere gli immobili ad uso residenziale, per i quali opera il meccanismo in questione, e quelli ad uso non residenziale, per i quali si prescrive di tener conto del valore venale determinato dall'Agenzia del territorio, evidentemente all'attualità. Una diversa lettura della disposizione, oltre a indurre un inspiegabile disallineamento tra i parametri di computo dettati dall'art. 33 e quelli dettati dall'art. 34, realizzerebbe anche una incomprensibile disparità di trattamento tra immobili ad uso non*

residenziale (valorizzati all'attualità) ed immobili ad uso residenziale il cui costo di costruzione resterebbe cristallizzato a valori oggi datati di circa 40 anni".

Ed è proprio questa la linea applicativa da sempre seguita da questo comune, che comporta pertanto :

- a) la determinazione della superficie di edificio da fiscalizzare (anche su più piani di calpestio qualora interessati da violazioni non sanabili ex art. 36 DPR 380/01);
- b) l'applicazione del costo di costruzione da ultimo stabilito con D.M. 18.12.1998 (pari a £ 1.450.000 da convertire in euro) e suo aggiornamento sulla base dell'indice ISAT relativo all'incremento % del costo dei materiali da costruzione alla data di presentazione dell'istanza;
- c) l'applicazione dei criteri previsti dagli artt. da 14 a 21 della L. 392/78, al fine di tener conto della vetustà e dello stato conservazione dell'edificio;
- d) la determinazione del "costo di produzione" previsto dalla citata L. 392/78 ed il suo raddoppio ai sensi di legge;
- e) l'applicazione l'importo così determinato / risultante alla superficie da fiscalizzare ed ottenimento della relativa sanzione.

Tanto si doveva in relazione a quanto richiesto.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Paolo Sartori