Comune di Camaiore

SETTORE: Settore 4

UNITA' OPERATIVA: EDILIZIA PRIVATA

Determinazione N. 10 del 10/01/2017

OGGETTO: MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PREVISTA ALL'ART. 206 BIS DELLA LR 65/204.

IL DIRIGENTE

RILEVATO CHE:

La Regione Toscana, all'art. 206bis della LR 65/2014, ha definito uno specifico regime sanzionatorio per "*opere ed interventi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985*" prevedendo 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*".

Appurato che, gli articoli della legge 392/1978 attraverso i quali è possibile operare il predetto calcolo, sono stati abrogati dalla legge 431/1998 e da una serie di interventi della Corte Costituzione.

Ritenuto pertanto che tale riferimento vada inteso, in senso materiale, come espressa specificazione della metodologia di determinazione astratta del valore venale.

Considerato che, lo stesso DPR 390/2001 prevede, all'art. 34, che, nei casi di interventi realizzati in parziale difformità dal PdC, il regime sanzionatorio generale (in tutti i casi in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità) è quantificato in un'importo: " *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,…*"

Rilevato che, il medesimo DPR 380/2001 al precedente art. 33 prevede invece, nei casi ben più gravi di interventi (di ristrutturazione edilizia) realizzati in assenza o in totale difformità dal PdC, sempre qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità: "… *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***…"

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Appurato pertanto che nella fattispecie disciplinata nella normativa statale non è previsto l'inciso contenuto all'art. 33 che impone l'aggiornamento degli importi sulla base dell'indice ISTAT;

Rilevato inoltre che la legge 392/1978 distingue due fattispecie:

1. All'art.14 gli immobili ultimati prima del 31.12.1975 per i quali fissa un costo base a metro quadrato (per le regioni centro-settentrionali) di **250.000 lire pari ad euro 129,11.**
2. All'art. 22 gli immobili ultimati dopo il 31.12.1975 per i quali "*il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica … e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica*"

Dato atto che, con riguardo alla seconda fattispecie (di cui al precedente punto) con successivi Decreti del Presidente della Repubblica sono stati fissati i seguenti valori:

per l'anno 1976:	lire:	285000	euro:	€ 147,19	con DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
per l'anno 1977:	lire:	325000	euro:	€ 167,85	con DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
per l'anno 1978:	lire:	370000	euro:	€ 191,09	con DPR 20/7/1979 n. 394	G.U. 229 del 22/8/1979
per l'anno 1979:	lire:	430000	euro:	€ 222,08	con DPR 16/5/1980 n. 262	G.U. 170 del 23/6/1980
per l'anno 1980:	lire:	500000	euro:	€ 258,23	con DPR 9/4/1982 n. 279	G.U. 144 del 27/5/1982
per l'anno 1981:	lire:	580000	euro:	€ 299,55	con DPR 9/4/1982 n. 280	G.U. 144 del 27/5/1982
per l'anno 1982:	lire:	680000	euro:	€ 351,19	con DPR 17/5/1983 n. 494	G.U. 259 del 21/9/1983
per l'anno 1983:	lire:	770000	euro:	€ 397,67	con DPR 18/4/1984 n. 330	G.U. 196 del 18/7/1984
per l'anno 1984:	lire:	840000	euro:	€ 433,82	con DPR 4/6/1985 n. 267	G.U. 140 del 15/6/1985
per l'anno 1985:	lire:	900000	euro:	€ 464,81	con DPR 11/7/1986 n. 496	G.U. 191 del 19/8/1986

Riscontrato che la modulazione dell'importo in funzione della data di ultimazione comporterebbe una notevole variazione dei parametri sanzionatori (da 129,11 euro a 464,81 euro) e notevole difficoltà istruttorie non giustificate né dalla disposizione legislativa né dai principi di equità e parità di trattamento;

Considerato altresì che, il parametro della "vetustà" è peraltro già incorporato nella quantificazione dell'effettivo valore che avviene a valle dell'applicazione dei parametri di ponderazione ottenibili dall'applicazione della tabella allegata alla presente determina e tra i quali rientra appunto sia la vetustà del fabbricato che lo stato di conservazione e manutenzione (art. 20 e 21 della legge 392/1978);

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Ritenuto possibile dirimere la vicenda in via interpretativa ricorrendo ai consueti canoni logico-giuridici che devono regolare l'applicazione della legge e il buon andamento dell'azione amministrativa, provvedendo ad interpretare il testo regionale in coerenza con quanto disposto dal testo unico nazionale in materia edilizia DPR 380/01.

DETERMINA

PUNTO 1: nei casi di DIFFORMITA' parziali, come disciplinati all'art. 206bis di non doversi dare luogo alla rivalutazione ISTAT.

PUNTO 2: di ricorrere, in tutti i casi, al costo base a metro quadrato di euro 464,81, ottenuto prendendo a riferimento l'anno 1985.

PUNTO 3: di approvare la allegata tabella di calcolo (Allegato 1) a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto.

PUNTO 4: di chiarire che, nei casi di abusi non valutabili in termini di superfici (e valutabili in termini di volume) possa applicarsi quanto previsto nella Tabella allegata alla legge 47/85 e alla legge 724/1994 per la determinazione della superficie virtuale, ottenuta (in valore assoluto) dividendo il volume per 5 e moltiplicando il risultato per 3.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV°
Arch.Roberto Lucchesi

Documenti Allegati al presente Atto:

Titolo	Nome File
Impronta	

TABELLA DI CALCOLO	tabella.pdf
(06169F7AEAD1B16034824705C94B6A5A89AFA769)	

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART.206 bis DELLA LR 65/2014						
VIA						
NOTE : **PROPRIETA**						
Superficie convenzionale (art.13 della legge 392/1978)						
a) Superfice dell'abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :						
abitazione superiore ai mq. 70		mq.		x	**1,00**	0,00
abitazione tra i mq. 46 e mq. 70 **(da non applicarsi in caso di immobili SCADENTI ex art. 21)**		mq.		x	**1,10**	0,00
abitazione inferiore a mq. 46 **(da non applicarsi in caso di immobili SCADENTI ex art. 21)**		mq.		x	**1,20**	0,00
b) - 50% superficie delle autorimesse		mq.		x	**0,50**	0,00
c) - 20% superficie del posto auto comune		mq.		x	**0,20**	0,00
d) - 20% balconi, terrazze, cantine, accessori		mq.		x	**0,25**	0,00
e) - 15% supeficie scoperta di uso comune (corte?) fino a mal let a)		mq.		x	**0,15**	0,00
f) - 10% superficie condominiale a verd secondo la quota millesimale		mq.		x	**0,10**	0,00
DETRARRE il 30% vani con h inferiore a metri 1,70		mq.		x	**-0,30**	0,00
Totale superfice convenzionale		mq.				**0,00**
Costo base (art.14 e 22 della legge 392/1978)						
	Lire	Approvazione		Approvazione		Valore da applicare in euro
Costo base da applicarsi	900000	DPR 11/7/1986 n. 496		G.U. 191 del 19/8/1986		**€ 464,81**
Coefficenti correttivi (art.15 della legge 392/1978)						
Coefficenti correttivi: Tipologia (art. 16 L. 392/78)						
A/1 abitazione signorile	SI	NO		0	**2,00**	0,00
A/2 abitazione civile	SI	NO		0	**1,25**	0,00
A/3 abitazione economica	SI	NO		0	**1,05**	0,00
A/4 abitazione popolare	SI	NO		0	**0,80**	0,00
A/5 abitazione ultra - popolare	SI	NO		0	**0,50**	0,00
A/6 abitazione rurale	SI	NO		0	**0,70**	0,00
A/7 abitazione in villini	SI	NO		0	**1,40**	0,00
totale Coefficiente a)						**0,00**
Coefficenti correttivi: Classe demografica (art. 17 L. 392/78)						
popolazione sup. a 10,000 abitanti (sempre coefficiente 0,90)					**0,90**	

totale Coefficiente b)	in tutti i casi					0,90
Coefficenti correttivi: Ubicazione (art. 18 L. 392/78)						
zona agricola (ART. 34, 36 etc)	SI	NO		0	0,85	0,00
zona edificata periferica (art. 26)	SI	NO		0	1,00	0,00
~~zona fra periferia e centro storico NON CONTEMPLATA~~	SI	NO		0	1,20	0,00
zona di degrado centro storico (art. 25)	SI	NO		0	0,90	0,00
~~zona centro storico NON CONTEMPLATA~~	SI	NO		0	1,30	0,00
totale Coefficiente c)						0,00
Coefficenti correttivi: Livello di piano (art. 19 L. 392/78) con riferimento a fabbricati costituiti da almeno tre piani fuori terra						
abitazioni site al piano seminterrato	SI	NO		0	0,80	0,00
abitazioni site dal piano terreno	SI	NO		0	0,90	0,00
abitazioni site dal 1° al 3° con o senza ascensore	SI	NO		0	1,00	0,00
abitazioni site dal 4° all'ultimo con ascensore	SI	NO		0	1,00	0,00
abitazioni site dal 4° all'ultimo senza ascensore	SI	NO		0	0,95	0,00
abitazioni site all'attico con ascensore	SI	NO		0	1,20	0,00
abitazioni site all'attico senza ascensore	SI	NO		0	1,10	0,00
totale Coefficiente d)						0,00
Coefficenti correttivi: Vetustà (art. 20 L. 392/78) coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di costruzione (O DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE)						
				anni		
dal 6° al 20° anno (*) ogni anno 1 %				0	0,01	0,00
dal 21° al 50° anno (*) ogni anno 0.50%				0	0,01	0,00
totale Coefficiente e)						0,00
totale moltiplicatore Coefficiente e)						0,00
Coefficenti correttivi: Stao di conservazione e manutenzione (art. 21 legge 392/78)						
pavimenti	SI	NO			0	
pareti e soffitti	SI	NO			0	
infissi	SI	NO			0	
impianto elettrico	SI	NO			0	
impianto idrico e servizi igienico-sanitari	SI	NO			0	
impianto di riscaldamento	SI	NO			0	
accessori scale comuni	SI	NO			0	
facciate, coperture, parti comuni	SI	NO			0	
totale parziale	sommare i componenti giudicati scadenti				0	
stato normale	SI	NO		0	**1,00**	0,00

stato mediocre (2>totale)	SI	NO		0	**0,90**	0,00
stato scadente (totale > 4)	SI	NO		0	**0,60**	0,00
totale Coefficiente f)						0,00
TOTALE COEFFICENTI CORRETTIVI						
a) x b) x c) x d) x e) x f)						0,00