Città di Corato

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
Settore IV - Assetto del Territorio, Arredo Urbano ed Agricoltura

OGGETTO:	**INDIRIZZI APPLICATIVI IN MERITO ALLE PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI (ART.33 C.2 E ART.34 C.2 D.P.R. 380/2001 E S.M.I.) (C.D. FISCALIZZAZIONE). AGGIORNAMENTO AL DECRETO-LEGGE N. 69 DEL 2024 CONVERTITO DALLA LEGGE N. 105 DEL 2024.**

REGISTRO GENERALE	
Numero	**Data**
1235	**26/10/2026**
Proposta Numero 1333	

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, che attribuisce ai Dirigenti l'esclusiva competenza in ordine alla gestione amministrativa, finanziaria e tecnica e agli sviluppi organizzativi dell'Ente;

Dato atto che

- con Decreto Sindacale n. 41 del 15/11/2022 si dispone l'incarico di dirigenza del IV Settore "Assetto del Territorio, Arredo Urbano e Agricoltura" all'Arch. Antonio Vendola;

Richiamate:

- la Deliberazione di C.C. n. 70 del 10/12/2025 con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028;
- la Deliberazione di C.C. n. 3 del 07/02/2026 con cui è stata approvata la Nota Di Aggiornamento al Documento Unico Di Programmazione (Nadup) 2026 – 2028.
- la Deliberazione di C.C. n. 4 del 07/02/2026 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028;
- la Deliberazione di G.C. n. 40 del 19/02/2026 con cui è stato approvato il PEG 2026-2028;
- Deliberazione di G.C. n. 80 del 24/03/2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2026-2028 e s.m.i;
- Deliberazione di C.C. n. 29 del 15/05/2026 con cui è stato approvato il Rendiconto dell'esercizio 2025;

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 24 ottobre 2016, così come modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 17.07.2025;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Visti:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il D.Lgs. n. 118/2011 e successive modificazioni;

Dato atto che con la sottoscrizione dell'adozione del presente atto il Dirigente ha adempiuto al dispositivo dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto, inoltre, che è stata verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse;

PREMESSO che:

- il Comune di Corato è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. n. 2429 e n. 5637 del 1979 ed adeguato alla L.R. 56/1980 giusta D.G.R. 1200/1999;

- IL T.U.E. D.P.R. 380/01 e s.m.i. (L.105/2024) prevede:

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 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..*";

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 triplo 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 triplo 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 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.";

- pervengono istanze aventi ad oggetto l'applicazione di tale normativa, ovvero:

- Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, 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";

- questa speciale tipologia di sanzione è stata denominata, dalla dottrina e dalla giurisprudenza "Fiscalizzazione" dell'abuso, atteso che costituisce un mero mantenimento dello stesso, senza determinare un credito volumetrico per interventi futuri;

- con D.D. n2070 del 02/11/2021 si stabilivano i primi indirizzi criteri applicativi dell'istituto della fiscalizzazione e che a seguito della citata modifica normativa occorre aggiornare;

DATO ATTO che:

- 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.

- Nel primo caso la sanzione è proporzionata al COSTO DI PRODUZIONE, nel secondo caso al VALORE VENALE, in quanto la normativa ha sostanzialmente inteso ridurre la sanzione per gli edifici a destinazione residenziale;

- per COSTO BASE Produzione (CBP) 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;

- per VALORE VENALE si intende il valore di un bene in comune commercio;

- 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. Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenuto conto:
  a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
  b) dell'incidenza del contributo di costruzione;
  c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di costruzione;
  d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore,

Da ultimo il D.M. 18.12.1998 (G.U. 303 del 30.12.1998) ha fissato il CBP differenziato per gruppi di regioni, ovvero Lire 1.346.000 (€ 695,15) per regioni meridionali;

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 BASE DI PRODUZIONE, così come sopra definito;

CONSIDERATO 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 del IV Settore - *Assetto del territorio, Arredo urbano ed agricoltura*;

- 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;

- 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 e che nel caso di parziale difformità, questa è da verificare nei limiti della variazione essenziale definita in termini di superfici e volumi dalla L.R. 26/1985;

- 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, che comunque dovrà risultare di modesta entità rispetto alla parte conforme del manufatto;

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 delle somme da introitare in un apposito capitolo del bilancio.

Stabilito che:

il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali previsti dalla L.378/1992 ed è determinato, per la destinazione residenziale, mediante la:

-** Determinazione del Cp (Costo di produzione, €.) secondo il modulo allegato alla presente sotto la lettera **"A":

-** Determinazione del Cp (Costo di produzione, €.) secondo il modulo allegato alla presente sotto la lettera **"B":

Nel caso di opere abusive realizzate su immobile residenziale che non è possibile individuare una superficie assimilabile alla fattispecie individuate all'art.13 della L.392/78, la stima viene ricondotta al "costo di produzione" calcolato in misura doppia. Esso si determina mediante computo metrico estimativo (asseverato da professionista abilitato e iscritto al proprio collegio/ordine), alla data di richiesta di fiscalizzazione, della parte di opera abusivamente realizzata, maggiorato delle seguenti percentuali:

- per l'incidenza dei contributi concessori di cui alla lett. 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%;

Nel caso di fiscalizzazione di parti di manufatto non determinabili in termini di superficie, la volumetria in eccedenza dalla sagoma assentita sarà ragguagliata ai 2/5 (V x 2/5) = Sc e conseguentemente soggetta ai coefficienti moltiplicatori previsti dalla L. 392/1978, prevedendo che le extra volumetrie dei piani sottotetto assumano il coefficiente 0.25;

Preso atto di quanto sopra esposto;

Vista la Legge n. 392/1978 e ss.mm.ii. e D.M. 18/12/1998;

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Visto il D.Lgs 267/2000 ed in particolare l'art. 107;

DETERMINA

1) DI APPROVARE le considerazioni e gli indirizzi espressi in narrativa qui recepiti e riconfermati, che vengono a costituire le motivazioni della presente, nonché gli allegati "**A**" e "**B**";

2) DI APPLICARE la Fiscalizzazione per i casi previsti dall'art.33 c.2 e 34 c.2 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 secondo gli ulteriori dettagli e modalità stabiliti nel presente provvedimento;

3) DI APPROVARE la seguente procedura amministrativa e i documenti necessari per la richiesta di Fiscalizzazione:

1. istanza da parte del titolare / titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione dell'abuso anche a seguito di ordinanza di demolizione;

2. presentazione da parte del richiedente di una perizia tecnica motivata e dettagliata, 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 strutturista abilitato che evidenzi come unica possibilità per il mantenimento dell'opera l'utilizzazione della fiscalizzazione;

3. presentazione di idonea documentazione e rappresentazione cartografica dettagliata, firmata da tecnico abilitato e dal richiedente / titolare dell'abuso:

3.1. piante / prospetti / sezioni di progetto autorizzato in scala 1:100;

3.2. piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto e particolari in scala 1:20 delle opere per le quali si chiede la fiscalizzazione;

3.3. piante / prospetti / sezioni di raffronto con colori (verde: autorizzato; blu: opere non eseguite; rosso: opere abusive oggetto di fiscalizzazione), in scala1:100;

3.4. relazione tecnica;

3.5. fotografie dello stato attuale;

3.6. quanto altro necessario per una chiara lettura dell'abuso;

4. predisposizione del calcolo per la determinazione dell'importo da versare a favore del Comune a titolo di sanzione oltre al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/01;

5. versamento dell'importo e trasmissione con lettera della ricevuta di versamento da parte del richiedente la fiscalizzazione;

6. emissione della determinazione della sanzione per fiscalizzazione;

7. revoca dell'ordinanza, fermo restando i diritti di terzi.

4) DI APPPROVARE gli indirizzi per il calcolo per la determinazione della fiscalizzazione (sanzione), per abusi relativi ad immobili con destinazione residenziale, come riportato nelle parti narrative in riferimento alla Sc, CP e CBP, come riportato negli Allegati "**A**" e "**B**" del presente provvedimento opportunamente adeguata ed aggiornata alla L.n.105/2024, a modifica/sostituzione della citata D.D. n. 2070 del 02/11/2021;

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 ad una superficie convenzionale pari ai 3/5 del volume in eccedenza vuoto per pieno, da calcolarsi in misura doppia, così come definito in narrativa;

6) STABILIRE che nel caso dell'art.33 comma 3 del D.P.R. 380/01 la sanzione è fissata nella misura minima pari a **€.5.164,00**.

7) DI STABILIRE che gli importi sono da imputarsi all'apposito capitolo di Bilancio inerente le Sanzioni – Capitolo 1391-1395 - I.

8) DI TRASMETTERE copia della presente deliberazione al Settore RAGIONERIA per quanto di competenza.

9) DI STABILIRE che la presente determinazione sostituisce la D.D. 22 del 16.06.2021 (R.G. n.1138 del 16.06.2021).

Il Dirigente

Antonio Vendola / InfoCert S.p.A.

Documento amministrativo informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. n.82 07/03/2005 "Codice dell'amministrazione digitale".
Copia stampabile contrassegnata elettronicamente a fondo pagina mediante timbro digitale conforme all'art.23 comma 2-bis dello stesso codice