

**REGIONE
PIEMONTE**

*Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia*

*Settore Attività Giuridico Legislativa
direzioneB08@regione.piemonte.it*

Data **30 APR 2012**

Protocollo **15441/DB0818**

Classificazione

Spett.le
Comune di Fossano
Dipartimento Tecnico Lavori Pubblici
Urbanistica/Ambiente
Servizio Edilizia Privata e Convenzionata
12045 – FOSSANO (CN)

Oggetto: Comune di FOSSANO (CN).
Richiesta parere legale.

Il Comune di Fossano, con la nota prot. n. 8536 in data 16 marzo 2012, ha formulato a questo Settore una richiesta di parere in merito alla possibilità di applicare la procedura ex articolo 34 del DPR 380/2001, con particolare riferimento alle modalità di calcolo della relativa sanzione, in ordine alla "realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione in luogo di attività di ristrutturazione edilizia in un ambito normativo che preclude il predetto primo intervento".

I dati salienti evidenziati nella predetta richiesta sono i seguenti:

- "con ordinanza in data 27/01/2012 il Comune di Fossano ha disposto la sospensione dei lavori di ristrutturazione per il recupero alla civile abitazione di un fabbricato extragricolo in Fossano, in zona agricola del vigente P.R.G.C. contestando la realizzazione in difformità dal permesso di costruire n. 2008/129 rilasciato in data 19.01.2012".
- "La contestazione mossa nei confronti dei proprietari dell'immobile e degli altri responsabili dell'abuso riguarda la tipologia di intervento accertato che si configura di fatto come *demolizione e nuova costruzione* dell'immobile (non ammissibile nella zona agricola per attività diverse dal quella agricola) anziché *ristrutturazione* come autorizzato con regolare permesso di costruire".

- Il secondo comma dell'articolo 23 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, per quanto concerne l'intervento di demolizione e ricostruzione, testualmente recita: *"L'intervento viene considerato di demolizione e ricostruzione anche quando sia previsto il mantenimento di strutture verticali ed orizzontali nella percentuale, valutata a superficie, non maggiore al 20%"*.

- I proprietari interessati hanno presentato istanza per chiedere l'applicazione della procedura ex articolo 34 del D.P.R. 380/2001 considerando l'abuso "parziale difformità" rispetto alle opere autorizzate con il permesso di costruire.

E' noto che gli abusi edilizi vengono classificati in base alla (maggiore o minore) difformità rispetto al progetto approvato.

Quindi, in un'ipotetica scala delle gravità, vengono prima gli abusi consistenti nell'esecuzione di opere in totale difformità rispetto al progetto assentito (articolo 31 del DPR 380/2001). Significa che il titolare del permesso di costruire ha realizzato un organismo che - per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, di utilizzazione o dimensionali - è completamente diverso da quello autorizzato.

L'ordinamento prevede poi le variazioni essenziali rispetto al progetto assentito (articoli 31 e 32 del DPR 380/2001). Il titolare del provvedimento ha realizzato un manufatto con tali differenze dal permesso di costruire da far ritenere che egli abbia voluto edificare quasi "a prescindere" dal progetto assentito.

Troviamo poi - nella scala di gravità degli abusi - le opere eseguite in parziale difformità rispetto al progetto assentito (articolo 34 del DPR 380/2001). Si tratta di variazioni circoscritte dal punto di vista qualitativo e quantitativo, che non configurano totale difformità, né variazione essenziale.

L'abuso dà luogo ad una parziale difformità rispetto al permesso di costruire qualora:

- a) consista in opere difformi che avrebbero richiesto la previa presentazione di "variante" al permesso di costruire;
- b) incida, marginalmente, almeno su uno dei parametri indicati dal secondo comma dell'articolo 22 del D.P.R. 380/2001 (sagoma, superficie, destinazione d'uso di qualche vano, connotati rilevanti dei prospetti).

Dunque la difformità rispetto al progetto assentito che - pur non integrando totale difformità o variazione essenziale - non è così modesta da costituire una variante lieve (tale da poter esser regolarizzata ex articolo 22 del DPR 380/2001), dà luogo ad una *parziale difformità* dal permesso, sanzionabile sul piano amministrativo ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001.

Ciò premesso si ritiene pertanto condivisibile, per la fattispecie in esame, la scelta della procedura sanzionatoria disciplinata dall'articolo 34 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne l'aspetto "sanzionatorio", la misura repressiva "naturale" per le opere parzialmente difformi dal titolo abilitativo è la demolizione o rimozione delle

opere stesse. Tuttavia, il secondo comma dell'articolo 34 del D.P.R. 380/2001, prevede quale alternativa alla demolizione – per il caso in cui il ripristino dello *status quo ante* si riveli impossibile – l'applicazione di 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.

La scelta della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, alla luce del dettato normativo ("*quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità*"), deve avvenire in primo luogo all'esito di una valutazione tecnica, in relazione al possibile pregiudizio statico-edilizio per la parte conforme della costruzione. Ad essa, può comunque associarsi, un'ulteriore valutazione circa l'opportunità o meno della misura demolitoria in ordine alla sussistenza o meno di interesse pubblico alla rimessione in pristino o dell'eventuale eccessiva gravosità di una demolizione parziale dell'edificio in rapporto alla gravità dell'abuso stesso.

Considerato peraltro che il meccanismo di calcolo adeguato al costo di produzione è applicabile esclusivamente agli interventi che determinino aumenti di superficie e/o di volume si ritiene, pertanto, condivisibile l'ipotesi prospettata dal Comune di procedere ad una "valutazione della sanzione considerando come base imponibile per il calcolo del costo di produzione un parametro virtuale pari al 20% delle superfici delle strutture orizzontali esistenti (o almeno una quota ragguagliata proporzionalmente alle rispettive strutture esistenti)".

La "fiscalizzazione" dell'abuso è, infatti, la procedura cui l'Amministrazione deve obbligatoriamente attenersi nella definizione delle pratiche edilizie per le quali non sia accoglibile l'istanza di sanatoria e, parimenti, non sia attivabile il rimedio dell'ordine di demolizione. Con ciò il Comune assolve al proprio obbligo di controllo sull'attività edilizia ex articolo 27 del D.P.R. 380/2001.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani