

Data **9 APR. 2013**

Protocollo **9896/AB0800**

anticipata via fax
al n. 0163-841551

Al Responsabile
dell'Area Tecnica
via Roma n. 21
del Comune di
28074 GHEMME (NO)

**Oggetto: Comune di GHEMME (NO).
Riscontro a nota comunale prot. n. 12304 dell'11 dicembre 2012 "Richiesta parere".**

Con la nota specificata in oggetto il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ghemme chiede di esprimere parere in merito alla procedura seguita:

- per l'accertamento di conformità, effettuato ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001, di opere edilizie difformi minori (spostamento di tramezze, di aperture, ecc...);
- sul conteggio della cd. fiscalizzazione, da applicarsi a seguito della realizzazione di solaio con scala di collegamento senza il relativo titolo edilizio e in difformità dal P.R.G.I. allora vigente.

Sulle questioni evidenziate è possibile precisare quanto segue:

- 1) in merito alle procedure seguite per l'accertamento di conformità delle opere edilizie minori, elencate nella documentazione pervenuta dal Comune, non emergono aspetti ritenuti in contrasto con le norme sopra richiamate ed applicate dall'Ufficio comunale;
- 2) in merito all'ambito della possibile cd. fiscalizzazione, si riportano i commi 1 e 2 dell'articolo 34 del D.P.R. n. 380/2001 - *Interventi eseguiti in parziale difformità*:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

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 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, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Come risulta, al comma 2 è disciplinata la cd. fiscalizzazione delle opere edilizie realizzate in difformità dal titolo assentito, ovvero la sanatoria edilizia quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte realizzata legittimamente; il criterio per quantificare la relativa sanzione è pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo edilizio per il caso di fabbricato con destinazione d'uso residenziale ed è pari al doppio del valore venale per opere ad usi diversi da quello residenziale.

A tali criteri vengono applicati coefficienti correttivi a seconda della vetustà dell'edificio e del suo stato di conservazione e manutenzione, previsti rispettivamente agli articoli 20 e 21 della legge n. 392/1978.

In particolare sul quesito posto dall'Ufficio comunale, si precisa che il comma 2 in esame non distingue al fine della possibile fiscalizzazione le opere edilizie eseguite in difformità in relazione al loro concreto utilizzo; infatti, la norma considera unicamente la parte dell'opera eseguita in conformità al permesso di costruire distinguendola da quella realizzata in difformità e, per quest'ultima, ne determina la modalità di calcolo della relativa sanzione.

Pertanto, non si condivide la proposta di scorporo e la successiva detrazione di parte delle opere, comunque realizzate abusivamente e relative ad una porzione del sottotetto in difformità, dal computo della sanzione per la cd. fiscalizzazione, come ipotizzato nella nota comunale.

Distinti Saluti.

Il Direttore
ing. Livio Dezzani

referente:
dott. Antonio Trifirò