



COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

PROVINCIA DI CUNEO

DETERMINAZIONE N. 86

OGGETTO: PROPRIETÀ GARELLO MICHELA
DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA DI OPERE ABUSIVE

I L F U N Z I O N A R I O

Visto il permesso di costruire n. 24 del 28/06/2004 avente ad oggetto le opere di ristrutturazione edilizia del fabbricato di proprietà della Sig.ra Garello Michela, nata a Savigliano il 13/07/1983, residente in Monasterolo di Savigliano, Via Scarnafigi n. 1;

Visto il verbale di sopralluogo in data 22 gennaio 2009 redatto dall'ufficiale di Polizia Giudiziaria Maresciallo Capo Mandaglio Francesco, dal Brigadiere De Chirico Raffaele e dal sottoscritto Parizia Geom. Bruno, tecnico comunale, con il quale è stata accertata sul terreno di proprietà della Sig.ra Garello Michela, nata a Savigliano il 13 luglio 1983, residente a Monasterolo di Savigliano, Via Scarnafigi n. 1, censito a catasto urbano al Foglio 6 mappali n. 417, 418, 746 e 868, Via Scarnafigi n. 1, l'esecuzione delle seguenti opere edilizie in difformità dal permesso di costruire citato e in assenza di titolo:

1. Recinzione realizzata in assenza di D.I.A.;
2. Fabbricato a piano terra su lato Ovest ristrutturato in assenza di DIA;
3. Ampliamento della tettoia chiusa di cui al punto 2 e realizzazione tettoia aperta in assenza di permesso di costruire;
4. Realizzazione magazzino verticale dimensioni m 7,40 x 1,63 x h 6,00 circa;
5. Realizzazione balcone su lato est dimensioni 1,70 x 6,82;
6. Costruzione serie tettoie aperte e chiuse per una lunghezza complessiva di metri 10,90 per metri 3,00;
7. Realizzazione di un piano mansardato in assenza di permesso di costruire;

Rilevato che le opere di cui ai punti 1, 2, 3 e 5 sono state sanate dalla sig.ra Garello Michela con permesso di costruire ex art. 36 D.P.R. 380/2001 n. 36 dell'11/11/2009.

Esaminata la richiesta inoltrata in data 12 novembre 2010, prot. n. 4830, dalla Sig.ra Garello Michela volta ad ottenere la "fiscalizzazione" dell'abuso dell'opera abusivamente realizzata indicata al punto 7, così come previsto dall'art. 33, comma 2 del DPR 380/2001.

La richiesta di cui sopra è dettata dal fatto che non è possibile perseguire l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, il cui presupposto è la doppia conformità, all'atto dell'abuso ed all'atto della richiesta di sanatoria, come invece è stato possibile per gli abusi di cui ai punti 1,2,3 e 5.

Pertanto l'istante ha richiesto di autorizzare il mantenimento dell'opera attraverso la "fiscalizzazione" dell'abuso, strumento alternativo cui il legislatore consente di ricorrere allorquando ragioni di impossibilità di ripristino sconsigliano la demolizione dell'opera abusiva.

La fiscalizzazione, infatti, è una sanzione, dunque non produce anche effetti sananti sull'abuso.

In tal senso si è pronunciata la giurisprudenza: "non equivale ad una sanatoria, atteso che non integra una regolarizzazione dell'illecito, ed in particolare non autorizza il



COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

PROVINCIA DI CUNEO

completamento delle opere, considerato che le stesse vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente” (Cass. Pen., sent. 13978/04).

E' da dire, però, che nella prassi, la fiscalizzazione è spesso considerata equipollente ad una sanatoria: ad esempio anche gli immobili fiscalizzati, al pari di quelli sanati, sono liberamente trasferibili.

Ad ogni modo, la fiscalizzazione è la procedura cui l'Amministrazione deve obbligatoriamente attenersi nella definizione di pratiche edilizie per le quali non sia stata richiesta o non sia accoglibile l'istanza di sanatoria proposta dal privato 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 art. 27 DPR 380/2001.

Valutata, nella specie, la perizia asseverata redatta dall'arch. Ballario Ivano Gianfranco di verifica dell'esistenza delle condizioni di impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi, in cui viene esposta la tesi che la demolizione delle opere abusivamente realizzate comporterebbe “grave pregiudizio statico per la parte sanabile”.

Rilevato che il Comune ha affidato l'incarico all'ing. Roberto TINA, con studio in Via Beata Caterina a Racconigi, affinché verificasse tale tesi statica (determinazione n. 194 del 16 dicembre 2009).

Rilevato che l'ing. Tina Roberto con perizia asseverata del 28 gennaio 2010, assunta al protocollo generale al n. 444 del 3 febbraio 2010, afferma che:

“Da punto di vista statico l'eventuale demolizione degli elementi strutturali sopra indicati potrebbe compromettere gravemente l'omogeneità e l'equilibrio statico delle strutture portanti sottostanti, in quanto detti elementi costituiscono l'anello di chiusura superiore di un telaio sul quale è impostato l'intero fabbricato, assicurandone la stabilità.

Lo smantellamento della imponente trave a ginocchio in c.a.o., realizzata per il sostegno della travatura di colmo della copertura, causerebbe sicuramente stati di fessurazione, a carattere irreversibile, nei sottostanti elementi strutturali portanti la travatura stessa.

Si ritiene pertanto non fattibile tale l'intervento di rimozione/demolizione della parte di fabbricato realizzata in assenza di autorizzazione, perché gravemente lesivo dell'assetto statico delle restanti strutture portanti dell'edificio realizzato in conformità alla vigente normativa urbanistico-edilizia.”.

Pertanto alla luce delle perizie acquisite agli atti del procedimento questo Ufficio ritiene applicabile l'art. 33, comma 2 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e quindi di procedere alla “fiscalizzazione” dell'abuso.

Detta fiscalizzazione si concreta in 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.”

L'ultimo costo di produzione al metro quadrato degli edifici di civile abitazione ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/07/1978 n. 392 è stato stabilito con Decreto Ministeriale 30



COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

PROVINCIA DI CUNEO

gennaio 1997 per le regioni settentrionali in lire 1.450.000, pari ad € 748,86.

Visto che detto valore, in base al coefficiente di rivalutazione pari a 1,3610, da ottobre 1997 al 22 gennaio 2009 – data dell'accertamento dell'opera abusiva – viene rideterminato in € 1.019,20 a mq.

Visto che la superficie abusiva su cui determinare l'importo sanzionatorio è pari a mq 109,00 e che la stessa viene computata al 25% in quanto la superficie oggetto della presente "fiscalizzazione" risulta con destinazione accessoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 392/1978, rilevando le tavole allegate alla richiesta l'assenza di impianti, di finiture e di scala di accesso al locale.

Visto che l'entità della sanzione deve essere rapportata alla volumetria abusiva realizzata in quanto, come indicato al punto precedente, permane la destinazione accessoria dei locali abusivi;

Visto che per valutare tale incidenza percentuale si fa riferimento al Δ volumetrico mettendo a confronto la volumetria assentita, pari a mc 145,429 con quella accertata pari a mc 387,848, che determina quindi un aumento volumetrico abusivo pari a mc 242,419;

Visto che a livello percentuale la volumetria abusiva pari a mc 242,419 corrisponde al 62,50% della volumetria complessiva ed è in base a questo valore percentuale che deve essere rapportata la sanzione pecuniaria;

$$x : 100 = 242,419 : 387,848 \Rightarrow x = (242,419 * 100) / 387,848 \Rightarrow = 62,50\%$$

Alla luce di quanto esposto l'applicazione del 2° comma, dell'art. 33 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 comporta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria pari ad € 34.716,50 così determinata:

$$\text{€ } 1.019,20 \times 109,00 \times 25\% \times 62,50\% \times 2 = \text{€ } 34.716,50$$

Ritenuta la propria competenza a mente del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e della deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 03 aprile 2007 di individuazione dei responsabili dei servizi;

Visto lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto il D.P.R. 6.6.2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977;

Vista la Legge Regionale 8 luglio 1999 n. 19;

D E T E R M I N A

1. La sanzione pecuniaria relativa alle opere abusive realizzate dalla Sig. Garelo Michela ed accertate con sopralluogo del 22.01.2009, citato in premessa, è quantificata in € 34.716,50 ed è il risultato delle considerazioni e dei conteggi sopra esposti.
2. La sanzione pecuniaria è relativa alla "Realizzazione di un piano mansardato in assenza di permesso di costruire" così come relazionato nel verbale di sopralluogo e nell'ordinanza



COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

PROVINCIA DI CUNEO

di demolizione n. 5 dell'11 febbraio 2009 ed elencato al n. 7 del 2° comma della premessa della presente determinazione.

3. Di disporre che che la somma suddetta debba essere versata al Tesoriere Banca Cassa di Risparmio di Savigliano entro 30 giorni dalla notifica all'interessato della presente determinazione, trascorso tale termine si procederà coattivamente.
4. Di dare atto che la determinazione della sanzione in argomento è il risultato dell'applicazione dei coefficienti correttivi specifici dei vani accessori (ex punto d dell'art. 13 della legge 27-7-1978 n. 392) e che pertanto tale destinazione d'uso dovrà permanere in futuro e dunque i locali oggetto della presente disposizione non dovranno avere rifiniture tipiche dei locali d'abitazione, non dovranno essere dotati o avere predisposizioni per impianti idro-sanitari, elettrico e di riscaldamento e non dovranno essere accessibili direttamente con rampa di scala fissa.
5. Ai sensi degli artt. 3, quarto comma, e 5, terzo comma, della legge 7 agosto 1990, n. 241 avverte: responsabile del procedimento è il sottoscritto Parizia Geom. Bruno; contro la presente determinazione è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla notificazione, ricorso al Tribunale amministrativo regionale di (legge 6 dicembre 1971, n. 1034), oppure, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da proporre entro 120 giorni dalla notificazione (D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199).

Monasterolo di Savigliano lì 28 giugno 2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Parizia Bruno

Parere favorevole a norma dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 per quanto concerne la copertura finanziaria

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Parizia Bruno

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 17 del regolamento comunale sull'ordinamento dei servizi e degli uffici, la presente determinazione viene pubblicata per 15 giorni
Monasterolo di Savigliano, lì 01/07/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Parizia Geom. Bruno)