



# Città di Marigliano

(Provincia di Napoli)

---

## COPIA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

---

xiv.

118 del 31/07/2018

**OGGETTO:** Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e applicazione della fiscalizzazione (art. 33 c.2 e art. 34 c.2 dpr 380/2001 e s.m.i.).ESEGUIBILE.

L'anno 2018 il giorno trentuno del mese di luglio alle ore 18.30 nella sala delle adunanze della casa Comunale, la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge e presieduta dal SINDACO avv. Antonio Carpino, si è riunita con i seguenti Assessori:

| COGNOME E NOME                  | PRESENTI | ASSENTI |
|---------------------------------|----------|---------|
| LO SAPIO ALFONSO – Vice Sindaco | X        |         |
| COPPOLA RAFFAELE                |          | X       |
| DE ROSA ASSUNTA                 |          | X       |
| RICCI NICOLA                    | X        |         |
| NAPOLITANO GIUSEPPE             | X        |         |
| PERNA VERONICA                  | X        |         |

Con la partecipazione del Segretario Generale dott.ssa Enza Fontana, con le funzioni di cui all'art.97 comma 2 del TUEL 267/2000.

Il SINDACO, avv. Antonio Carpino, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

### LA GIUNTA COMUNALE

Letta l'allegata proposta prot. 15647 del 23/07/2018;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000, inseriti nella predetta proposta;

Ad unanimità di voti espressi favorevolmente per alzata di mano;

### DELIBERA

Approvare, come ad ogni effetto approva, l'allegata proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale della presente;

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del TUEL 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL SINDACO**  
**F.TO avv. Antonio Carpio**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**F.TO dott.ssa Enza Fontana**

**Per copia conforme all'originale**

**Marigliano 02/08/2018 \_\_\_\_\_**

**IL RESPONSABILE SETTORE VII**  
**Dott. Antonio Del Giudice**

---

Il sottoscritto Responsabile del Settore VII, visti gli atti d'ufficio,

**CERTIFICA**

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- Viene affissa a questo Albo Pretorio per 60 giorni consecutivi a partire dal 02/08/2018 \_\_\_\_\_ come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000 (N. REG. PUBBLICAZ.)
- E' trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo, ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art.125 del T.U. n.267/2000.

Marigliano, 02/08/2018 \_\_\_\_\_

f.to Il messo comunale

**F.TO IL RESPONSABILE SETTORE VII**  
**dott. Antonio Del Giudice**

---

**ESECUTIVITA'**

(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE SETTORE VII**

f.to Antonio Del Giudice

**C i t t à d i M a r i g l i a n o**

(Provincia di Napoli)

**OGGETTO:** Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e applicazione della fiscalizzazione (art. 33 c.2 e art. 34 c.2 dpr 380/2001 e s.m.i.). **ESEGUIBILE.**

*PARERE in ordine alla regolarità tecnica:*

Si esprime parere favorevole per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267 del 18.08.2000.

f.to **IL RESPONSABILE SETTORE IV**  
arch. Sabato Esposito

*PARERE in ordine alla regolarità contabile:*

Si esprime parere favorevole per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267 del 18.08.2000.

f.to **IL RESPONSABILE SETTORE VI**  
Dott. Francesco Saverio Barone

**OGGETTO:** Indirizzi applicativi in merito alle procedure per la determinazione e l'applicazione della fiscalizzazione (art.33 c.2 e art.34 c.2 d.p.r. 380/2001 e s.m.i.)

## **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Marigliano è dotato di P.R.G. approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.71 del 14.05.1990, munito di controllo di conformità rilasciato dalla Regione Campania con decreto n.11351 del 17.07.1990 limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree riservate per le attrezzature e verde pubblico, le aree individuate per il P.E.E.P., e quelle per il P.I.P. di tipo industriale e artigianale. Le altre parti del piano sono stralciate e nelle more della sua rielaborazione, sono disciplinate dalla normativa di cui all'art.4, comma 1 lettere a) e b) della L.R. n.17/82;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.170 del 07.11.2017 è stata approvata la proposta del preliminare di P.U.C. ed il Rapporto Preliminare Ambientale;
- pervengono numerose istanze aventi ad oggetto: *“Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa, ai sensi degli artt. 33 e 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”*;
- le suddette disposizioni normative prevedono 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”*..... *“È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19”*;
- 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 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”*;
- questo tipo di sanzione è stata, dalla recente giurisprudenza, definita *“Fiscalizzazione”* e non può essere applicata fuori dai casi previsti per legge e specificamente il Piano Casa (L.R. n.19/09 e s.m.i.”);

## **FERMO RESTANDO 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.

- 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 voluto ridurre la sanzione per gli edifici a destinazione residenziale;

- 3) per COSTO DI PRODUZIONE si intende quanto definito dall'art. 12 della L. 392/78, cioè, il costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati dall'art. 15 della stessa Legge;
- 4) per COSTO BASE 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;
- 5) per VALORE VENALE si intende il valore di un bene in comune commercio;
- 6) i decreti di aggiornamento al costo base di produzione al mq di edifici di civile abitazione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguirsi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n°330) fino

all'ultimo del 1997 (D.M. 18.1 2.1998) hanno costantemente stabilito che tale costo è rappresentato dalle seguenti percentuali di incidenza relative alle rispettive tre voci:

- a) 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78;
- b) 7% degli oneri concessori di cui alla lettera b) o d) dell'art. 22 della L. 392/78;
- c) 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22 della L. 392/78.

#### **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 (superficie convenzionale), 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 DI PRODUZIONE, così come sopra definito, intendendo per tale il costo reale, alla data di richiesta della fiscalizzazione, della costruzione della parte di opera abusivamente realizzata, valutata mediante un computo metrico estimativo, oltre all'incidenza sulla stessa degli oneri di urbanizzazione e del costo dell'area;

– in base alla proporzione stabilita dai decreti di aggiornamento al costo base di produzione, ai sensi dell'art. 22 della L. 392/78, susseguitisi a decorrere dal 1983 (D.P.R. 18.08.1984 n°330) fino all'ultimo del 1997 (D.M. 1 8.12.1998), al computo metrico estimativo, che rappresenta, per analogia, il costo di cui alla lettera a) dell'art. 22 della L. 392/78, vanno aggiunte le percentuali derivate dalla seguente proporzione:

$$81 : 100 = P : x$$

dove:

“81” è la percentuale di incidenza del costo di produzione/costruzione,

“P” è la percentuale dell'incidenza degli oneri concessori (7%) - oppure quella del costo dell'area (12%),

“x” è la percentuale di incremento da applicare al costo di costruzione in relazione alle anzidette due voci;

quindi si ottiene:

- per l'incidenza degli oneri concessori di cui alla lettera 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%**

le presenti maggiorazioni derivano, dunque, dalla proporzione definita dai vari decreti di aggiornamento e rimasta invariata nel tempo (81% - 7% - 12%) che, riproporzionata sulla base del costo di costruzione, assume le suddette percentuali arrotondate da applicare in maggiorazione.

– il computo metrico estimativo della parte dell'opera abusivamente realizzata, redatto sulla base del prezzario regionale in vigore al momento della richiesta della fiscalizzazione e aumentato delle percentuali di cui sopra, dovrà essere contenuto in una perizia asseverata e giurata nelle forme di Legge a firma di tecnico abilitato, in quanto la determinazione della sanzione non avviene con il metodo analitico-parametrico della L.392/1978 ma con metodo di stima.

#### **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 degli uffici dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio;

- 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;

- i presupposti della fiscalizzazione attengono all'emissione di ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;

- 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;

- 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.

**CONSIDERATO, INOLTRE, CHE** (T.A.R. Campania Napoli, sez. VII 14/06/2010 n°14156):

- l'attuale orientamento giurisprudenziale (cfr. Cons. di Stato sez. VI, n°1055 del 28/02/2000; Cons. di Stato sez. V, n°841 del 29/12/1987; T.A.R. Basilicata n°921 del 29/11/2008; T.A.R. Umbria n°453 del 18/09/2006; T.A.R. Basilicata n°779/2005; T.A.R. Lazio-Roma n°3327 del 17/04/2007; T.A.R. Lombardia-Brescia n°2213 del 09/12/2002; T.A.R. Campania-Napoli n°4703 del 26/10/2001) prevede che "nel sistema sanzionatorio introdotto con la L. 28 febbraio 1985 n°47 (e oggi integralmente trasfuso nel D.P.R. 380/2001) il primo atto del procedimento per la repressione di abusi edilizi è costituito dalla diffida dell'autorità comunale al responsabile dell'opera, perché demolisca, adeguandosi spontaneamente all'ordine di ripristino della legalità edilizia, restando all'amministrazione la successiva scelta della sanzione pecuniaria o della demolizione, in ragione delle concrete esigenze della fattispecie.";

- il provvedimento di "fiscalizzazione" dell'illecito, non equivale ad una sanatoria, non producendo in particolare, sul piano penale, effetti estintivi analoghi a quelli previsti dall'art. 45 DPR 380/2001 e dall'art. 38 L. 47/85 e s.m.i., ma solo l'impossibilità, sul piano sanzionatorio amministrativo, di procedere alla riduzione in pristino (o all'acquisizione al patrimonio comunale), così come normalmente è previsto dall'art. 31 DPR 380/2001, per i casi di assenza di concessione ovvero difformità, totale o essenziale, rispetto alla stessa, e dal primo comma dello stesso art. 34, per i casi di difformità parziali tecnicamente eliminabili;

- non si tratta di una regolarizzazione dell'illecito, bensì della presa d'atto da parte della Pubblica Amministrazione dell'impossibilità di provvedere alla eliminazione delle conseguenze dallo stesso derivate, in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle rimanenti parti assentite; il che non equivale a conferire una patente di liceità a dette opere, né, soprattutto, ad autorizzarne il completamento, considerato che le stesse, allo stato in cui si trovano, vengono tollerate solo in funzione della conservazione di quelle legittimamente realizzate;

- l'ordinamento giuridico vigente tollera le conseguenze dell'illecito già realizzato solo a causa dell'inscindibilità, sotto il profilo statico, delle opere difformi dalle rimanenti parti dell'immobile, ma non certo riconosce la definitiva inseribilità, a tutti gli effetti, di quanto illegittimamente realizzato nel contesto urbanistico;

**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 in un capitolo di bilancio.

**STABILITO CHE** il calcolo della sanzione tiene conto di alcuni parametri convenzionali ed è determinato, per la destinazione residenziale, come segue:

**Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione):**

**Sc** (Superficie convenzionale) = **Sa** = Superficie abusiva: = ..... mq.;

**Cc** = Costo costruzione vigente al momento dell'adozione del provvedimento (TAR Lombardia 568/18);

**Tc** = Tipologia Classe: A... coeff. ....;

**D** = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000): coeff. 0,90;

**U** = Ubicazione: ..... coeff. ....;

**Lp** = Livello di piano: ..... coeff. ....;

**V** = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) ..... coeff. ....;

**Cs** = Conservazione stato : ..... coeff. ....;

si avrà il seguente **Cup** (Costo unitario di produzione) =

**Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs = .....**;

da cui si ricava il **CP** (Costo di Produzione): **CP = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x Cup =**

.....;

**Sanzione= doppio del CP (Costo di Produzione) = CP x 2 = €....**

**CONSIDERATO** che il presente regolamento ha recepito le prescrizioni dettate dalla Commissione Consiliare Permanente “Cimitero, Urbanistica, Patrimonio”, giusto verbale n.46 del 26.03.2018.

**PRECISATO** che è esclusa ogni efficacia estintiva delle violazioni della disciplina antisismica quale conseguenza del rilascio di autorizzazioni postume a sanatoria. A tal fine il rilascio del titolo abilitativo, ai sensi dell’art.34 del DPR 380/01 e s.m.i., è subordinato alla trasmissione preventiva all’UTC del collaudo in sanatoria rilasciato dalla sezione Provinciale del Genio Civile di Napoli.

**Preso atto** di quanto sopra esposto;

### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Vista la L. 27 luglio 1978, n°392 e s.m.i.

### DELIBERA

- **DI APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;

- **DI APPLICARE** la Fiscalizzazione per gli interventi di cui all’art.33 c.2 e 34 c.2 del DPR 380/2001 e s.m.i.

- **DI APPROVARE** la seguente procedura amministrativa e i documenti necessari per la richiesta di Fiscalizzazione:

1. emanazione dell’ordinanza di demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi;

2. istanza da parte del titolare/titolari del Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo delle opere non sanabili oggetto di Fiscalizzazione;

3. presentazione da parte del richiedente di una perizia tecnica 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 abilitato che evidenzia come unica possibilità per il mantenimento dell’opera l’utilizzazione della fiscalizzazione;

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

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

4.2. piante / prospetti / sezioni dello stato di fatto (opere per le quali si chiede la fiscalizzazione);

4.3. relazione tecnica;

4.4. fotografie dello stato attuale;

4.5. quanto altro necessario per una chiara lettura dell’abuso;

4.6. nei casi previsti dall’art.33 c.3 e art.33 c.4 ulteriore documentazione per l’inoltro di richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Napoli.

La documentazione di cui al punto 4 è comunque verificata con eventuale sopralluogo dell’UTC.

5. predisposizione del calcolo per la determinazione dell’importo da versare a favore del Comune;

6. emissione della determinazione della sanzione per fiscalizzazione;
7. versamento dell'importo e trasmissione con lettera della ricevuta di versamento da parte del richiedente la fiscalizzazione;
8. versamento del contributo di costruzione previsto dall'art.33 c.6;
9. revoca dell'ordinanza di cui al punto 1, fermi restando i diritti di terzi.

- **DI APPROVARE** il seguente calcolo per la determinazione della fiscalizzazione per abusi relativi ad immobili con destinazione residenziale:

***Determinazione del Cup (Costo unitario di produzione) in €:***

**Sc** (Superficie convenzionale) = **Sa** = Superficie abusiva: = ..... mq.;

**Cc** = Costo costruzione vigente al momento dell'adozione del provvedimento (TAR Lombardia 568/18);

**Tc** = Tipologia Classe: A... coeff. ....;

**D** = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000): coeff. 0,90;

**U** = Ubicazione: ..... coeff. ....;

**Lp** = Livello di piano: ..... coeff. ....;

**V** = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) ..... Coeff. ....;

**Cs** = Conservazione stato : ..... coeff. ....;

si avrà il seguente **Cup** (Costo unitario di produzione) = **Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs** =  
.....;

da cui si ricava il **CP** (Costo di Produzione): **CP** = Sup. convenzionale (= Sup. abusiva) x **Cup** =  
.....;

**Sanzione= doppio del CP (Costo di Produzione) = CP x 2 = €...**

- **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 al **COSTO DI PRODUZIONE**, da calcolarsi in misura doppia, così come sopra definito, intendendo il costo reale, alla data di richiesta della fiscalizzazione della costruzione, della parte di opera abusivamente realizzata, valutata mediante un computo metrico estimativo, maggiorato delle seguenti percentuali:

- per l'incidenza degli oneri concessori di cui alla lettera 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%**.

- **DI STABILIRE** che gli importi sono da imputarsi all'apposito capitolo di Bilancio inerente le Sanzioni.

- **DI DICHIARARE**, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

**Il Responsabile del Settore IV**  
**(arch. Sabato Esposito)**