COMUNE DI FIUMINATA

Provincia di Macerata

COPIA DI DETERMINAZIONE DEL SERVIZIO: LAVORI PUBBLICI -URBANISTICA

N.153 DEL 17-07-20

Oggetto: APPROVAZIONE PROCEDURA E SANZIONE PER FISCALIZZAZIONE, ART. 34 COMMA 2 DEL DPR. 380/2001 e smi - RICHIEDENTE SIG. PESONI GIUSEPPE (COMPROPRIETARIO E DELEGATO) IMMOBILE SITO IN VIA DELLA PINETA, 1 (F. n. 22 P.IIa n. 352)

L'anno duemilaventi il giorno diciassette del mese di luglio, nella Sede Comunale, nel proprio ufficio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA l'autodenuncia di abuso edilizio a firma dell'Ing. Maurizio Falchetti di Castelplanio (AN), presentata in data 23.06.2020 ed assunta al protocollo comunale al numero 3056/2020 in pari data, nella sua qualità di Progettista e Direttore dei Lavori dell'intervento di: "**Riparazione del danno e riduzione del rischio sismico – OCSR nn. 4/2016 e 8/2016**" per l'edificio sito in Fiuminata, Via Pineta, 1, (F. n. 22 P.IIa 352)", con la quale si prende atto che durante l'esecuzione dei lavori stessi sono state eseguite opere in difformità alla CILA protocollo numero 5766 del 13/11/2018, come di seguito riportate:

"Durante il rifacimento della copertura che prevedeva la rimodulazione delle falde del tetto è stato commesso un errore di costruzione (pur rispettando il progetto strutturale), creando di fatto una maggiore altezza in gronda del fabbricato che ha comportato di fatto un aumento di volume e di superficie non residenziale (snr) del sottotetto;

VISTO che dagli elaborati presentati con l'autodenuncia suddetta e quanto posseduto agli atti per l'immobile in questione risulta quanto segue:

- da vigente PRG comunale, approvato in via definitiva con decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008, l'immobile in questione è ricompreso all'interno della zona del centro storico ovvero in zona omogenea "A_PR" soggetta a piano di recupero ai sensi della L. 457/78, disciplinata dall'art. 14 delle N.T.A.;
- l'art.14 delle N.T.A. del PRG comunale prevede che in tale zona, fino all'approvazione dei Piani Attuativi, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della L. 457/78;
- la maggiore altezza in gronda dei prospetti che l'aumento volumetrico, così come disciplinato dal D.P.R. n. 380/2001 e smi, rientra come intervento di ristrutturazione edilizia (art. 3 comma d del DPR 380/2001 e smi) e quindi non ammissibile in tale zona omogenea senza la realizzazione di un Piano Attuativo Preventivo;

VISTO che con nota prot. n. 3084 del 24.06.2020, in merito a quanto sopra riportato, questo Ufficio ha comunicato alla Ditta richiedente nella persona del Sig. **PESONI GIUSEPPE** (Comproprietario e Delegato nato a ROMA il 13.09.1954 e residente in Ardea_Roma, Via Bologna 101, int. 6) che le

opere oggetto di sanatoria, così come presentate con l'autodenuncia prot. n. 3056 del 23.06.2020, non rientrano tra le fattispecie contemplate dall'art. 36 "Accertamento di Conformità" e tanto meno dall'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" e pertanto si provvedeva all'avvio al procedimento amministrativo, disciplinato dall'art. 20 della Legge 241/1990 e dal Capo II del DPR 380/01 e s.m.i, in merito alla demolizione e restituzione in pristino delle opere abusive realizzate;

VISTO che in data 01.07.2020 il tecnico progettista nonché Direttore dei Lavori Ing. Maurizio Falchetti di Castelplanio (AN) su incarico del Sig. **PESONI GIUSEPPE**, con nota assunta al protocollo comunale al numero 3316 del 02.07.2020, chiedeva, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e smi, la fiscalizzazione dell'abuso chiarendo di fatto anche i seguenti aspetti tecnici:

- L'aumento delle altezze in gronda dei prospetti (vedi elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria prot. n. 3056 del 23.06.2020 comprensivi di quote altimetriche) e del volume del piano sottotetto (aumento volumetrico riferito sia alla proprietà della Ditta Pesoni **8,214 mc** – (F. n.22 P.IIa n. 352 sub. 29) che alla proprietà della Ditta Bonfili **7,834 mc** – (F. n.22 P.IIa n. 352 sub. 14)) è stato realizzato in conformità della normativa sismica (D.M. 17.01.2018) e pertanto non costituisce pericolo per la pubblica e privata incolumità;
- La demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità;
- Il calcolo analitico dei volumi del piano sottotetto prima e dopo l'esecuzione delle opere abusive;

VISTO l'art.34 del DPR n. 3801/2001 e ss.mm.ii, che recita:

- *1. "Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal PDC sono rimossi o demoliti a cura 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, pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'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'art.23, comma 1, eseguiti in parziale difformità della segnalazione certificata di inizio attività";*
- *2-ter Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*

VISTO che in data 15.07.2020 questo Ufficio, con nota protocollo n. 3775, anche sulla scorta di quanto trasmesso dal D.L. Ing. Maurizio Falchetti di Castelplanio (AN) con nota protocollo n. 3316 del 02.07.20120 e sopra richiamata, ha provveduto per l'edificio sito in Fiuminata, Via Pineta, 1 (F. n. 22 P.IIa 352), relativamente alla parte dell'opera realizzata in parziale difformità alla C.I.L.A. protocollo n. 5766 del 13/11/2018 di "Riparazione del danno e riduzione del rischio sismico – OCSR nn. 4/2016 e 8/2016" (maggiore altezza dei prospetti - aumento volumetrico del piano sottotetto), al Calcolo del doppio del Costo di produzione in base alla L. n. 392 del 27 luglio 1978 per l'ottenimento della fiscalizzazione di cui all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e smi;

CALCOLO DEL DOPPIO DEL COSTO DI PRODUZIONE **Legge 27 Luglio 1978 n. 392 "EQUO CANONE"**

Ultimo costo di produzione in base all'ultima tabella emanata, ai sensi del D.M.LL.PP. del 18/12/1998, produzione è fissato (per la Regione Marche compresa) in L. 1.450.000 pari ad **€ 748,863**.

art. 13 Determinazione superficie convenzionale
Proprietà Pesoni:

Volume Residenziale con $h > 1,70 = 2,275$ mc che trasformato in superficie in base alla tabella allegata alla L. 47/85 (3/5 del volume) equivale a 1,365 mq.

Volume NON Residenziale con $h > 1,70 = 3,755$ mc che trasformato in superficie in base alla tabella allegata alla L. 47/85 (3/5 del volume) equivale a 2,253 mq.

Volume NON Residenziale con $1,50 < h < 1,70 = 2,184$ mc che trasformato in superficie in base alla tabella allegata alla L. 47/85 (3/5 del volume) equivale a 1,310 mq.

Proprietà Bonfilii:

Volume NON Residenziale con $h > 1,70 = 5,720$ mc che trasformato in superficie in base alla tabella allegata alla L. 47/85 (3/5 del volume) equivale a 3,432 mq.

Volume NON Residenziale con $1,50 < h < 1,70 = 2,114$ mc che trasformato in superficie in base alla tabella allegata alla L. 47/85 (3/5 del volume) equivale a 1,269 mq.

Totale Superficie Convenzionale: 3,374

Unità tra mq. 46 e mq. 70 mq. = 1,365 mq. superficie reale x 1,10 (coefficiente correttivo) = 1,501

Locali sottotetto con $h > 1,70$: 5,685 mq. x 0,25 (coefficiente correttivo) = 1,421

Locali sottotetto con $1,50 < h < 1,70$: 2,579 mq. x 30% x 0,25 (coefficiente correttivo) = 0,452

Applicazione coefficienti correttivi:

- art 16 tipologia catastale A/3: Coeff. **1.05**
- art 17 numero abitanti censiti < 10.000: Coeff. **0,8**
- art 18 c 2 ubicazione centro storico in comune con popolazione < 20.000 ab.: Coeff. **1.10**
- art 19 livello ultimo piano: Coeff. **1,00**
- art 20 vetustà anni 43 dall'ultimazione: Coeff. **0,70**
- art 21 stato di conservazione normale: Coeff. **0,60**

COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE così determinato:

€. 748,86 (ultimo costo di produzione Regione Marche) x 1,05 (art.16) x 0,80 (art.17) x 1,10 (art.18) x 1,00 (art.19) x 0,70 (art.20) x 0,60 (art.21) = **290,62 €/mq**

Costo di produzione delle opere abusive risulta pertanto:

mq 3,374 x 290,62 = **980,56 €**

Adeguamento del costo di produzione dal 18.12.1998 al 31.01.2020 (ultimo dato disponibile – aggiornamento con indice ISTAT relativo al costo di costruzione fabbricato residenziale)

980,56 € x 153,19% = **1.502,13 €**.

Sanzione Amministrativa per fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e ss mm ii "pari al doppio del costo di produzione" = 1.502,13 €. x 2 = 3.004,26 €.

Dato atto che Il calcolo della sanzione pari ad **€3.004,26**, così come sopra calcolata ai sensi della L. 392/78, è stata già versata dalla Ditta Pesoni/Bonfilii in data 15.07.2020, giusto bonifico effettuato in pari data dall'Ing. Maurizio Falchetti di Castelpiano (AN);

Ritenuto pertanto precisare:

- Che tale provvedimento, di "fiscalizzazione" dell'illecito, non equivale ad una sanatoria, non producendo in particolar, sul piano penale, effetti estintivi analoghi a quelli previsti dall'art. 45 del DPR 380/2001 e smi e dall'art. 38 della L.47/85 e smi, 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 del 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 della Pubblica Amministrazione dell'impossibilità di provvedere alla eliminazione delle conseguenze dallo stesso derivante, 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, considerando 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;

VISTO il T.U. degli Enti Locali – D.Lgs 18/08/200 n. 267;

- Per le motivazioni sopra esposte:

D E T E R M I N A

- La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- Di dare atto che:
 - . L'aumento delle altezze in gronda dei prospetti (vedi elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria prot. n. 3056 del 23.06.2020 comprensivi di quote altimetriche) e del volume del piano sottotetto (aumento volumetrico riferito sia alla proprietà della Ditta Pesoni 8,214 mc – (F. n.22 P.IIa n. 352 sub. 29) che alla proprietà della Ditta Bonfili 7,834 mc – (F. n.22 P.IIa n. 352 sub. 14)) è stato realizzato in conformità della normativa sismica (D.M. 17.01.2018) e pertanto non costituisce pericolo per la pubblica e privata incolumità;
 - . La demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità;
 - . Del calcolo analitico dei volumi del piano sottotetto prima e dopo l'esecuzione delle opere abusive;
- Di provvedere alla fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 e smi, in luogo della rimessa in pristino per le opere realizzate abusivamente dalla Ditta Pesoni/Bonfili durante l'effettuazione dei lavori di Riparazione del danno e riduzione del rischio sismico – OCSR nn. 4/2016 e 8/2016” di cui alla CILA protocollo numero 5766 del 13/11/2018, per l'edificio sito in Fiuminata, Via Pineta, 1, (F. n. 22 P.IIa 352)”, quali l'aumento dell'altezza dei prospetti (vedi elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria prot. 3056 del 23.06.2020) e del volume del piano sottotetto in zona omogenea “A-PR soggetta a Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78 (Proprietà Pesoni F. n.22 P.IIa n. 352 sub. 29 aumento volumetrico pari mc.8,214 - Proprietà Bonfili F. n.22 P.IIa n. 352 sub. 14 aumento volumetrico pari mc.7,834);
- Di determinare in **€. 3.004,26**, a seguito del calcolo effettuato da questo Ufficio, giusta istruttoria prot. n. 3575 del 15.07.2020, la sanzione pecuniaria di cui all'art. 34 comma 2 pari al doppio del costo di produzione per la porzione di fabbricato non suscettibile di sanatoria “ordinaria”, determinato in base alla L.n. 392 del 27 luglio 1978;
- Di prendere atto che il Sig. PESONI GIUSEPPE di ARDEA (ROMA), come sopra generalizzato, ha già provveduto, tramite l'Ing. Maurizio Falchetti di Castelplanio (AN), al pagamento a favore del Comune di Fiuminata della sanzione richiesta pari ad **€. 3.004,26**, giusta bolletta di tesoreria n. 840 del 16.07.2020;
- Di considerare sia gli elaborati grafici allegati alla richiesta del Permesso di Costruire/Autodenuncia prot. n. 3056 del 23.06.202 che il calcolo del volume allegato alla richiesta di fiscalizzazione prot. n. 3316 del 02.07.2020, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento di fiscalizzazione;
- Di interrompere il procedimento amministrativo di demolizione e restituzione in pristino a carico del Sig. Pesoni Giuseppe di Ardea (ROMA), avviato ai sensi art. 20 della Legge n. 241 con nota prot. n. 3084 del 24.06.2020, in merito all'autodenuncia dell'abuso presentata ed assunta al protocollo comunale al numero 3056 del 23.06.2020.

Visto attestante la regolarità dell'istruttoria.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.to

Il presente atto viene sottoscritto dal responsabile del servizio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to MASSACCI LORENZO

Sul presente provvedimento, appone il VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANE LA COPERTURA FINANZIARIA ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 267/00;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FIANZIARIO

F.to AURELI SABATINO

Li, 17-07-20

Della suddetta determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to MASSACCI LORENZO

Li 17-07-2020

Si attesta che la presente determinazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi dal 17-07-020 al 01-08-020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to MASSACCI LORENZO

Li 03-08-20

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

MASSACCI LORENZO

Li 17-07-2020