



## COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

<b>DETERMINAZIONE SENZA IMPEGNO (F.D.)</b>	
<b>SETTORE: SETTORE 2 - SETTORE TECNICO, ASSETTO DEL TERRITORIO E OPERE PUBBLICHE</b>	
<b>SERVIZIO : EDILIZIA PRIVATA</b>	
<b>N. Reg. Gen. 693 del 04/12/2017</b>	<i>Id. Documento 1220111</i>

<b>OGGETTO</b>	<b>LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014 N. 65 "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO " - LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 206 BIS -</b>
----------------	---

### IL DIRIGENTE SETTORE 2°

#### **Premesso che:**

- con l'entrata in vigore dell'art. 206-bis della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 – avvenuta in data 14 luglio 2016, è stato introdotto un nuovo regime sanzionatorio per le opere e gli interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985;

- il citato art. 206 bis recita testualmente:

*1. Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392.*

*2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.*

- l'articolo 22 della legge n. 392/78 prevede che, per gli immobili adibiti ad uso di abitazione ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato venga fissato con decreto del Presidente della Repubblica;

- il costo di produzione veniva fissato ed aggiornato fino al 1997, atteso che l'articolo 14 della legge 9-12-1998 n. 431 abrogava, limitatamente alle locazioni abitative, tra gli altri, l'articolo 22 della legge n. 392/78;

#### **Considerato che**

- l'applicazione ad oggi dell'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392 non è agevole in quanto il costo base di produzione, che serviva per calcolare l'equo canone, intervenuta la nuova legge a disciplinare la materia, non veniva più fissato.

- la legge n. 392/78, per calcolare il costo di produzione, impiega come parametro la superficie e pertanto, quanto l'intervento non è rapportabile alla superficie, come nel caso di frazionamento, oppure attenga ad aumenti o diminuzioni di altezza, risulta impossibile da applicare;

- l'operatore deve preliminarmente accertare l'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi;

- l'impossibilità di cui all'articolo 206 bis è un'impossibilità generica, che non comporta -come nell'articolo 206- la valutazione del pregiudizio della parte eseguita in conformità, correlato alla pericolosità dell'intervento di demolizione in relazione ai profili statici dell'immobile;
- deve essere sempre valutata e accertata l'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi, impossibilità che può essere interpretata in relazione al profilo sia tecnico che giuridico-patrimoniale.

**- Ritenuto opportuno:**

1. acquisire un metodo per la corretta applicazione dell'art. 206 bis della L.R.T. n. 65/2014, per quanto attiene al conteggio dell'importo relativo alla sanzione pecuniaria;
2. dotare l'Amministrazione Comunale di uno strumento indispensabile per la disciplina dell'attività istruttoria dell'Ufficio Edilizia e al contempo fornire una valida risposta alle aspettative sia dei tecnici progettisti che dei cittadini.

**Tutto quanto sopra premesso e considerato anche a seguito di approfondimento giuridico da parte del Segretario Generale,**

### **DETERMINA**

- In caso di applicazione dell'articolo 206 bis della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" di dettare le seguenti linee guida:

1. l'operatore deve verificare e accertare la presenza delle condizioni previste e più precisamente che si tratti:
  - a) di immobili con destinazione d'uso residenziale;
  - b) di opere o interventi edilizi eseguiti e ultimati in data anteriore al 17.3.1985;
  - c) di opere o interventi edilizi eseguiti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo abilitativo;
  - d) di impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi, da intendersi anche sotto il profilo giuridico-patrimoniale, oltre che tecnico, sulla base di motivato accertamento;
2. l'operatore, nel predisporre l'atto con cui viene applicata la sanzione, deve indicare espressamente la norma violata richiamando il contenuto della stessa nonché il tipo di difformità;
3. nei casi di parziale difformità, dai quali sia conseguito un aumento di volume senza alcun incremento di superficie, in analogia alle prescrizioni contenute nella tabella allegata alla L. 28/02/1985 n. 47, il maggior volume verrà convertito in superficie dividendo per 5 e moltiplicando per 3 il suo valore.
4. nei casi di parziale difformità dai quali sia conseguita una diminuzione di volume senza alcun incremento di superficie, si ritiene che possa essere applicata la sanzione minima di € 1.000,00= a condizione che l'abitazione sia dotata di documentazione attestante l'abitabilità;
5. qualora sia possibile applicare l'articolo 22 della legge n. 392/1978, calcolare la sanzione utilizzando il costo di produzione riferito all'anno in cui è stata realizzata la violazione edilizia, epoca in cui sono stati eseguiti i lavori realizzati in parziale difformità, applicando i coefficienti correttivi stabiliti dalla medesima legge n. 392/1978 relativi alla *tipologia, demografia, ubicazione, livello, vetustà e conservazione*; in relazione al coefficiente di "vetustà" si ritiene debba essere applicato in maniera intera, pari ad 1, ciò in relazione al fatto che il costo di produzione è riferito all'epoca di realizzazione delle opere edilizia in parziale difformità. In quel momento le opere erano "nuove" e certamente da non sottoporre all'applicazione di un coefficiente riduttivo afferente alla vetustà.

Il conteggio del costo di produzione, come sopra calcolato, non deve essere rivalutato e/o attualizzato e/o aggiornato.

La sanzione pecuniaria sarà pari al doppio del costo di produzione, calcolato come sopra indicato.

- Di incaricare per ogni ulteriore adempimento conseguente alla presente determinazione il Servizio "Edilizia Privata";
- Di dare atto che la presente determinazione non comporta spese a carico del Bilancio comunale;
- La presente determinazione, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del Regolamento degli Uffici e Servizi, è pubblicata, per fini conoscitivi, in elenco contenente il numero progressivo, la data e l'oggetto, affisso per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio, e viene trasmessa all'Ufficio Segreteria in originale e tre copie per i conseguenti adempimenti.

Il Dirigente Settore 2  
f.to dig.te architetto Silvia Fontani