



Città di Grosseto

Settore: GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio: SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Determinazione Dirigenziale n° 235 del 11/02/2011

Oggetto: **Precisazione a correzione di mera ed ordinaria inesattezza contenuta nel disciplinare per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie in genere di cui alla D.C.C. n. 34 del 17/04/2008, esecutiva il 02/05/2008, in ordine al punto 3.**

Nota di riferimento in ordine al novellato punto 5, giusta la D.D. n. 1573 del 23/09/2010.

Precisazioni in ordine al punto 6.

Il Dirigente

Premesso che:

- in data 02/05/2008 è entrato in vigore il regolamento in oggetto ovvero la “**Disciplina di applicazione delle sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII della L.R.T. n. 1/2005, delle sanzioni di cui all'art. 167 D.Lgs. n. 42/04 e L. n. 308/04 e delle sanzioni amministrative pecuniarie conseguenti alla realizzazione degli interventi e/o opere abusive in area vincolata ai sensi della L.R. Toscana n. 39/00 e del Reg.to Forestale D.P.G.R. n. 48/R/03**”, approvato con D.C.C. n. 34 del 17/04/2008;

- il Comune, nella fase precedente all'approvazione ed attuazione del detto regolamento, utilizzava al fine di applicare le sanzioni pecuniarie in luogo della demolizione previste dalla legge regionale per quanto riguarda gli immobili ad uso residenziale, in continuità con quanto stabilito a livello nazionale, i criteri della L. 27/07/1978 n. 392 (Equo-canone);

- invece, per gli immobili aventi diversa funzione da quella residenziale, in carenza di indicazioni effettive di legge in merito, il Comune adottava comunque criteri oggettivi, stabiliti con determinazioni dell'allora Dirigenza per procedure *transitorie*, in prospettiva di fissare nuovi univoci criteri per la determinazione delle sanzioni che rispondessero ai fondamentali principi applicativi di correttezza amministrativa;

- in attesa dell'adozione del regolamento in oggetto, fin dall'anno 2007, giusto il rapporto / informativa, prot. n. 32890 del 22/03/2007, le fattispecie di abusi edilizi soggetti a sanzione pecuniaria in luogo della demolizione, sono state evase proprio sulla base del *regime transitorio* istituito fissando il pagamento di sanzioni in “acconto”, equivalenti ad € 516,00, ovvero al minimo previsto per legge, da conguagliarsi sulla base della normativa definitiva, una volta divenuto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

esecutivo il regolamento in oggetto (anno 2008);

- oltre alle suddette fattispecie del regime *transitorio in itinere* – quindi con l'onere per l'utenza di procrastinare nel tempo l'impegno assunto nei confronti della pubblica amministrazione a corrispondere l'eventuale conguaglio e la relativa fideiussione - da parte di questo servizio è divenuta cogente l'attuazione del regolamento in oggetto per tutti i casi in cui si presenta la possibilità dell'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo della "reale" sanzione di rimessione in pristino.

Considerato che:

- nella fase operativa, è emerso che il disciplinare in oggetto contiene una inesattezza, ovvero un *refuso*;

- per meglio dire, laddove ci si riferisce al **Costo Unitario di Produzione**, giusto il **punto 3, alinea 3.2.1**, ovviamente deve leggersi **Costo di Produzione**, ossia **Valore Locativo** dell'unità immobiliare oggetto dell'opera abusiva, eliminando quindi il termine "*Unitario*";

- il **Costo di Produzione** non è altro che il prodotto tra il **Costo Unitario di Produzione** e la "**Superficie Utile Lorda**" dell'unità immobiliare, introducendo l'**alinea 3.2.2** che, per mero errore materiale, non è stata riportata per iscritto nel dettato normativo: è infatti macroscopico ed evidente il salto nel passaggio dall'alinea 3.2.1 all'alinea 3.2.3 nella attuale versione del dettato normativo;

- il tutto si riverbera nei modelli o prospetti di cui al **punto 3, comma 3.4**, necessitanti di conseguente correzione così come il relativo "quadro sinottico" che è parte integrante del regolamento *de quo*.

Detto questo e posto che:

- l'istituzione e l'applicazione della procedura *transitoria*, con la quale è stato richiesto un anticipo del minimo della sanzione, provano che l'eventuale conguaglio deve scaturire da un calcolo effettuato secondo i criteri sopra descritti;

- l'applicazione, infatti, del solo Costo Unitario di Produzione alle superfici abusive comporta in tutti i casi un valore venale inferiore alla sanzione minima, stanti i valori tabellari fissati dall'O.M.I., di cui al **punto 3, comma 3.1. - Criteri Generali** del regolamento ovvero del disciplinare vigente;

- viceversa, eseguendo un conteggio come letteralmente riportato nel regolamento in oggetto, diventa impossibile mantenere quanto previsto con D.C.C. n. 34 del 17/04/2008, esecutivo il 02/05/2008, anche per quanto concerne gli aspetti relativi agli introiti derivanti dalla riscossione delle sanzioni irrogate.

Data contezza che la precisazione a correzione oggetto della presente determina che comporta necessariamente l'eliminazione del *refuso* suddetto e la contestuale integrazione letterale di cui all'**alinea 3.2.2**, che si ribadisce risulta mancante nella stesura attuale per *mero errore materiale* (leggi svista) a completezza e correttezza dei calcoli da effettuare, viene realizzata nell'interesse dell'utenza, nonché del servizio scrivente al fine di garantire i fondamentali criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Acclarato che negli atti propedeutici e prodromici alla stesura del suddetto regolamento, per altro tutti richiamati nel dispositivo definitivo di cui alla D.C.C. n. 34/2008 ed in particolare nel rapporto della Direzione scrivente, prot. n. 23723 del 29/02/2008, esaminato dalla G.C. nella seduta del 26/03/2008, era stato estrinsecato il concetto poi assorbito dal regolamento al punto 3, mancante per mero errore materiale dell'alinea che esplicitasse detto concetto (alinea 3.2.2), relativo alla determinazione del Costo di Produzione, ovvero Valore Locativo dell'alloggio oggetto dell'intervento abusivo – Valore, quello Locativo, determinato dal valore unitario al metro quadrato (alinea 3.2.3) per la superficie dell'alloggio, il quale valore

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

locativo, secondo i criteri ispiratori del regolamento *de quo*, è in grado di determinare, naturalmente in via ordinaria e non specialistica, l'incremento del valore venale dovuto all'opera abusiva, equivalente al prodotto tra la Superficie Reale Convenzionale della medesima ed il detto Valore Locativo dell'alloggio.

Dato atto, altresì, che con D.D. n. 1573 del 23/09/2010, avente ad oggetto "Vincolo idrogeologico – Violazione delle disposizioni L.R.T. n. 39/2000 – Reg. Forestale D.P.G.R. N. 48/r dell'8/8/2003 e relative procedure sanzionatorie – Integrazione alla Disposizione Dirigenziale n. 196 del 13/06/2007", ai sensi del **punto 6** del regolamento in oggetto, si è proceduto all'adeguamento divenuto cogente con l'entrata in vigore della L.R.T. 52/2009, cosiddetta "Legge di Manutenzione", delle tabelle ivi contenute, col fine di produrre i conseguenti atti sanzionatori in materia pecuniaria in conformità alla novellata legislazione di riferimento.

Ritenuto, con la presente determina, per mero tuziorismo e nell'impronta dei criteri di pubblicità e trasparenza che ispirano l'attività della pubblica amministrazione, di dover dare nota con riferimento al **punto 5** del regolamento in oggetto della novella del medesimo introdotta con la suddetta D.D. n. 1573 del 23/09/2010.

Dato atto che quanto in oggetto viene effettuato nel rispetto e coerentemente con i criteri sui quali si è basata l'approvazione del disciplinare in oggetto, nonché la fase *transitoria* prodromica, di cui alla L. 392/1978, Legge sull'equo-canone e successiva legge cosiddetta "dei patti in deroga".

Si precisa infine che, in fatto, a cagione delle fattispecie concrete che si sono manifestate e che sono state analizzate, deve essere confermata, ai fini applicativi del disciplinare di cui alla D.C.C. n. 34 del 17/04/2008, esecutivo dal 02/05/2008, giusto il **punto 6** (vedasi relazione tecnica illustrativa allegata ad esso) che in casi specifici che esulino dalla "ordinarietà", al fine di determinare il valore venale dell'immobile, possono essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, nel pubblico interesse o su istanza dell'interessato, criteri diversi, in base alle fattispecie ed ai casi che si verificano nel concreto.

Tutto quanto sopra premesso, considerato, acclarato e precisato

DETERMINA

1) di eliminare il *refuso* giusta la definizione del Valore Venale Attuale di cui al **punto 3** avente rubrica "MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE, al comma 3.2 – Determinazione del valore venale, alinea 3.2.1- Valore venale attuale, ovvero il riferimento al Costo Unitario (*refuso*) di Produzione e non al solo Costo di Produzione; per meglio dire, laddove ci si riferisce al Costo Unitario di Produzione, giusta **alinea 3.2.1, ovviamente deve leggersi Costo di Produzione, ossia Valore Locativo dell'unità immobiliare oggetto dell'opera abusiva;**

2) di integrare il testo del regolamento in oggetto al suddetto **punto 3** e suddetto **comma 3.2.** con l'alinea erroneamente tralasciata nella precedente stesura, che assume la numerazione **3.2.2**, collocata tra l'**alinea 3.2.1** e l'**alinea 3.2.3 – Costo unitario di produzione**, ed avente il seguente testo:

“ 3.2.2– Costo di Produzione

Il *Costo di Produzione*, ovvero *Valore Locativo* dell'unità immobiliare oggetto dell'opera abusiva, è uguale al prodotto del Costo Unitario di Produzione di cui alla successiva alinea 3.2.3, per la **superficie netta (N)** dell'unità immobiliare - vedi parametri O.M.I. - (come da prospetti di cui al seguente **comma 3.4** -n.d.r.)”

3) che i modelli e i prospetti di cui al suddetto **punto 3, comma 3.4- Prospetti di calcolo**, saranno conseguentemente adeguati in conformità al dettato normativo di cui sopra.

4) di dare nota, con riferimento al **punto 5 - MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE delle SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI E/O OPERE ABUSIVE IN AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L.R.TOSCANA n. 39/00 e del REG.TO FORESTALE D.P.G.R. n.**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

48/R/03. del regolamento in oggetto, della novella del medesimo introdotta con la suddetta D.D. n. 1573 del 23/09/2010, ai sensi del **punto 6 – DISPOSIZIONI FINALI , alinea 6.1 – Adeguamento delle Tabelle.**

5) di confermare, ai fini applicativi del disciplinare di cui alla D.C.C. n. 34 del 17/04/2008, esecutivo dal 02/05/2008, giusto il **punto 6 -DISPOSIZIONI FINALI, comma 6.2 – Disposizioni sull'applicazione della disciplina** - e giusta la relazione tecnica illustrativa ad esso compiegata e del quale costituisce parte integrante e sostanziale, che in casi specifici che esulino dalla "ordinarietà" al fine di determinare l'incremento del valore venale dell'immobile, possono essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, nel pubblico interesse o su istanza dell'interessato:

a)
nei casi in cui non esistano valori fissati dall' O.M.I., criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata "perizia di stima", finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione pari al doppio dell'incremento del valore venale;

b) nei casi al di fuori dell' "ordinarietà" intesa come utilizzo dei valori contenuti nell' O.M.I. ed applicazione del disciplinare in oggetto, criteri diversi derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata "perizia di stima", finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione pari al doppio del maggior importo tra i due emergenti, previa "perizia di stima comparativa e conclusiva" redatta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

6) di procedere contestualmente all'aggiornamento dell'intero disciplinare per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie in genere di cui alla D.C.C. n. 34 del 17/04/2008, esecutiva il 02/05/2008, compresi tutti gli allegati che di esso costituiscono parte integrante e sostanziale, al fine di provvedere successivamente alla pubblicazione del testo aggiornato sul sito internet comunale all'indirizzo www.comune.grosseto.it, dandone notizia ai principali Ordini Professionali interessati.

IL DIRIGENTE
(Dr. Arch. Marco De Bianchi)