

Urbanistica 23 Giugno 2021

Abuso edilizio, sulla sanatoria ex articolo 34 illegittime le «supersanzioni» deliberate dall'ente locale

di Susanna Santini*

◀ Stampa

In breve

Consiglio di Stato: il calcolo per applicare la disposizione del Dpr 380 in caso di impossibilità di ripristino della difformità è quello della legge sull'equo canone (n.392/78)

Il Consiglio di Stato dirime definitivamente la questione relativa al criterio per stabilire il quantum delle sanzioni edilizie ex art.34 comma 2 del Dpr 380/2001. Questione che ha per molti anni lasciato in mano alla Pubblica amministrazione la discrezionalità di stabilire l'importo della sanzione da versare nelle casse comunali in caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria. La vicenda che assume una rilevanza a livello nazionale per le Pa, nasce dal ricorso proposto innanzi al Tar Marche. Il giudice amministrativo regionale già riteneva fondata l'interpretazione giuridica assunta dalla professionista in controtendenza con la pratica posta in essere da molte amministrazioni comunali, di applicare sanzioni parametriche al costo di costruzione per metro quadrato deliberato in consiglio comunale, costantemente aggiornato anche per abusi realizzati decenni prima e quindi retroattivamente. Con il risultato di dover versare somme ingentissime perché attualizzate per abusi commessi molti anni prima.

Il fatto

Le ricorrenti presentavano al comune di Civitanova Marche domanda di sanatoria ex art.34 dpr 380/2001 e ss.mm in data 10/7/2014 per aumento di superficie utile lorda e conseguente volume oltre a qualche modifica interna. Il dirigente dell'ufficio esprimeva parere favorevole all'applicazione della sanzione ai sensi dell'art.34 punto 2) del dpr 380/2001 in quanto era ed è palese l'impossibilità di rimuovere le difformità senza pregiudizio della parte conforme dell'immobile. L'importo richiesto per ottenere la sanatoria era elevatissimo perché il calcolo indicato dall'art.34 del dpr 380/2001, che prevede per gli edifici a destinazione residenziale una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, stabilito in base alla legge 27/7/1978 n.392, veniva erroneamente effettuato tenendo in considerazione la delibera di Consiglio Comunale n.82 del 19.12.2015. Nella delibera n. 82 del 19.12.2015 del consiglio comunale di Civitanova Marche veniva stabilito, infatti, un costo di produzione di 1.120,94 euro a metro quadrato.

Per la determinazione della sanzione doveva, invece, secondo quanto sostenuto dai legali del ricorrente, essere applicato l'art.12 della L.392/78 (Legge sull'Equo canone) la quale prevede che il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi, indicati all'art.15 della medesima legge. Il costo base secondo l'art.14 della L. 392/78 per le costruzioni ultimate entro il 31.12.1975, è fissato in Lire 250.000, pari a 129,11 euro a metro quadrato per quanto attiene la Regione Marche. Quindi si chiedeva alle ricorrenti quasi 1000 euro al mq in più rispetto al dovuto moltiplicato per due. La modalità di calcolo applicata dal Comune poteva essere applicata agli abusi realizzati nel 2015/2016 in quanto la somma posta a base del calcolo corrisponde all'effettivo costo di produzione del momento, ma è una abnormità totalmente censurabile se applicata ad un immobile realizzato nel 1969 e in ogni caso rappresenta una violazione di legge.

Seguiva l'appello nel 2017 da parte del Comune innanzi il Consiglio di Stato, contestando la ricostruzione giuridico/normativa sostenuta dalle ricorrenti. Con **decisione** pubblicata il 10 giugno scorso, il Consiglio di Stato conferma e ribadisce la correttezza del seguente principio: quando si deve applicare la sanzione sostitutiva ex art.34 co.2 DPR 380/2001 la quantificazione è per legge affidata ai parametri di calcolo posti negli articoli da 14 a 22 della L.392/78. Il criterio di calcolo non è nella volizione discrezionale del Comune né nell'identificazione del commesso abuso (la data deve essere riferita al documento che ne attesta

il completamento) né in ordine a quale tariffa debba essere applicabile in quel preciso momento (va parametrata al periodo di commissione dell'abuso).

Specifica ancor meglio il Consiglio di Stato che il principio dell'attualità della sanzione vige quando non v'è altro che rimuovere l'abuso e rimettere in pristino lo stato dei luoghi o quando, esiste una sanzione edittale predefinita e non ancorabile a parametri mobili o in divenire. Altra questione importante : le tariffe del costo di costruzione come tutte le tariffe che si incorporano in sanzioni amministrative valgono per l'avvenire e non retroagiscono al tempo del commesso abuso. Decisione sicuramente apprezzata perché riporta chiarezza e certezza su un tema importante e molto sentito sia dai giuristi ma ancor più da tutte le professioni tecniche che tutti i giorni si trovano a dover affrontare questi temi.

** L'autrice è il legale della parte ricorrente nel contenzioso amministrativo*

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]