

undefined

Abusi edilizi, sanzioni con il dubbio-rivalutazione

Penalità

Al Consiglio di Stato i criteri per aggiornare i costi di produzione

Occorre individuare senza ambiguità la data di esecuzione dell'abuso

Carmen Chierchia

L'adunanza plenaria del Consiglio di Stato dovrà chiarire come calcolare la sanzione pecuniaria connessa alla fiscalizzazione di un abuso edilizio e, in particolare, se e in che termini a essa è applicabile l'aggiornamento degli indici Istat.

Anche se gli abusi edilizi hanno natura di illecito permanente e devono quindi essere demoliti, nel nostro ordinamento esiste l'istituto della cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, ossia la possibilità di pagare una sanzione pecuniaria molto elevata, nei casi in cui la demolizione non è possibile e questo è accertato dall'ufficio tecnico comunale. Si tratta di casi in cui la demolizione del bene abusivo può comportare danni e demolizione anche di immobili (o porzioni di essi) regolari e legittimi.

È bene precisare che la sanzione primaria resta sempre la rimozione o demolizione dell'abuso, mentre la fiscalizzazione si pone come una sanzione derogatoria, ammessa eccezionalmente solo se ci sono difficoltà tecniche nella demolizione. Con l'ordinanza 6865/2023, il Consiglio di Stato ha deciso di rimettere all'adunanza plenaria la

questione sulle modalità di calcolo della sanzione e, precisamente, l'identificazione del criterio che deve guidare le amministrazioni nell'aggiornamento del valore del costo di produzione.

L'articolo 33 del Testo unico dell'edilizia fissa i parametri della sanzione, consistenti - per gli edifici residenziali - nel doppio dell'aumento di valore del bene, generato dall'opera abusiva, che viene calcolato:

- sulla base della data di ultimazione dei lavori, con i criteri previsti dalla legge sull'equo canone;
- sulla base dell'ultimo costo di produzione, determinato con decreto ministeriale, a sua volta aggiornato alla data dell'abuso e sulla base dell'indice Istat del costo di costruzione.

Entrambi i criteri (ultimazione dei lavori e costo di produzione) contengo-

no riferimenti temporali, ma mentre il primo appare più chiaro (per la legge 392/1978, la fine lavori coincide con quella dichiarata nei documenti di agibilità o nella comunicazione di fine lavori), di difficile applicazione è il secondo, perché dopo l'abrogazione della legge 392/1978 nel 1998 non sono stati più emessi decreti ministeriali sui costi di produzione.

Viene meno quindi uno dei due parametri (il Dm) a cui era agganciato il secondo (aggiornamento del costo): come si deve calcolare «l'ultimo costo di produzione», in assenza di Dm aggiornati dal 1998?

Il perno della questione sta nella definizione della «data di realizzazione dell'abuso», ossia il momento temporale che individuava il Dm applicabile; una volta compreso questo, occorre capire se e come applicare l'aggiornamento del valore.

La questione può dar luogo a contrasti giurisprudenziali, quindi il Consiglio di Stato chiede all'adunanza plenaria di identificare cosa si debba intendere per «data di esecuzione dell'abuso», se coincida con la data di:

- esecuzione dell'abuso;
- accertamento da parte dell'Amministrazione;
- autodenuncia (come per esempio in caso di istanza di condoni);
- irrogazione della sanzione pecuniaria o demolitoria.

Il secondo quesito concerne il criterio per aggiornare il valore del bene abusivo: sulla base degli ultimi Dm (1998) e indici Istat o al momento della scoperta dell'abuso o della denuncia.

La pronuncia della plenaria è molto attesa, viste le numerose pratiche di fiscalizzazione in essere.

Partner, Dla Piper

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PARAMETRI

Gli edifici residenziali

Per fiscalizzazione dell'abuso edilizio si intende la possibilità di pagare una sanzione elevata nei casi in cui la demolizione del bene abusivo non sia possibile. Per gli edifici residenziali, secondo quanto indicato dall'articolo 33 del Testo unico dell'edilizia, la sanzione viene calcolata su due parametri: la data di ultimazione dei lavori e l'ultimo costo di produzione, determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data dell'abuso e all'indice Istat del costo di costruzione.