



Piazza Luciano Rigo, 10  
31027 - Spresiano - TV  
C.F. - P.I. 00360180269  
www.comune.spresiano.tv.it

## Comune di Spresiano

AREA III  
Area Tecnica

Tel: 0422 723 427 - 723 434 - 723 439  
Fax: 0422 881 885  
urbanistica-edilizia@comune.spresiano.tv.it  
comune.spresiano.tv@pecveneto.it

### Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Rif. prot. n. 0007045 del 24/04/2015

pec

Spett.le  
Studio tecnico  
SIMEONI Geom. GIOVANNI  
giovanni.simeoni@geopec.it

OGGETTO: RICHIESTA DI VERIFICA IN MERITO ALL'ACCOGLIBILITA' DI SANATORIA PER  
REALIZZAZIONE DI OPERE IN DIFFORMITA' AI PdC n. 2/2004 E n. 289/2005.  
**RISPOSTA.**

VISTA la Vs. richiesta del 24/04/2015, acquisita agli atti il medesimo giorno con prot. n. 0007045, relativamente alla possibilità di **ottenere la sanatoria** per difformità accertate ai titoli abilitativi in oggetto citati e, in caso positivo, con quali costi ed oneri;

PRESO ATTO che nella stessa viene affermato che da rilievo in loco le misure risultano differenti dal licenziato (alloggio più alto), con altezze della mansarda praticabile/non abitabile superiori di molto e che l'indice di cubatura, dai conteggi è esaurito;

VISTO l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, e s.m.i. secondo il quale *"in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*

DATO ATTO, però, che secondo quanto affermato nella Vostra richiesta, non è possibile la dimostrazione della doppia conformità essendo pressoché saturato l'i.f. né, visto la natura dell'opera, è possibile la demolizione dell'opera (da dimostrarsi, però, con perizia) pertanto trova applicazione il comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, e s.m.i. secondo il quale *"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 (.omissis)";*

DATO ATTO, che i lavori si sono svolti tra il 31/08/2004 e il 24/03/2006 e che è ragionevole pensare che l'epoca di esecuzione dell'abuso corrisponda all'epoca di costruzione del fabbricato stesso;

DATTO ATTO che non esiste un'interpretazione univoca della norma ma si ritiene, ad ogni modo, che la fattispecie possa essere inquadrata facendo riferimento al tenore letterale dell'art. 33 del sopracitato D.P.R.. Tale norma, sebbene relativa ad interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, offre elementi certi di valutazione applicabili anche alla fattispecie, nella parte in cui espressamente dispone che l'ultimo costo di produzione è determinato con decreto ministeriale *"aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione"*. Il riferimento alla data di esecuzione dell'abuso induce a concludere che la stima delle opere abusive debba

essere effettuata considerando lo stato dell'immobile all'epoca della realizzazione dell'intervento, non già il costo attuale al momento della applicazione della sanzione (v. T.A.R. Napoli, sez. II, 11 luglio 2006, n. 7393). Nella fattispecie l'intervento abusivo risulta ultimato nel 2006 pertanto, il costo unitario da prendere in considerazione è quello indicato dalla D.G.R. n. 795 del 07/05/2012 per l'anno 2006 ossia euro/mq 902,80;

VISTI gli art. 15, 16, 17 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e s.m.i. in cui sono stabili i coefficienti correttivi del costo base, in particolare riferiti alla tipologia data dalla categoria catastale, (art. 16) nel nostro caso A/7 = 1,4 e alla classe demografica del comune (art. 17) sup. 10.000 ab. = 0,90;

DATO ATTO, infine, che la superficie della mansarda che presenta un'altezza superiore a quella autorizzata è di circa mq. 54,00 la sanzione da applicarsi ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 sarà:  
 $2 \times 902,80 \times 1,4 \times 0,90 = \text{euro } 122.853,00$ ;

Si rammenta, infine, che con il pagamento della suddetta sanzione non verrà comunque rilasciato alcun titolo in sanatoria.

L'Istruttore Tecnico, geom. Laretta Panareo, è a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti

Addi, 02/07/2015

L'Istruttore Tecnico  
F.to geom. Laretta Panareo

*Si chiede cortesemente di citare sempre il n. di protocollo in tutte le comunicazioni.*

Responsabile dell'Unità Organizzativa III – Area Tecnica: dott. geom. Rino Cenedese; Ufficio competente: Urbanistica ed Edilizia Privata Responsabile dell'istruttoria: GEOM. LAURETTA PANAREO (0422 723 439) Orario di apertura al pubblico: lunedì ore 8:30 – 10:00; mercoledì ore 10:00 – 12:30 e giovedì ore 15:30 – 17:30.
--