

Come calcolare la sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione (fiscalizzazione)

L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviando alla Legge 392/1978 sull'equo canone.

Per prima cosa, la quantificazione deve avvenire soltanto sulle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione, in altre parole soltanto sulla superficie utile aggiuntiva (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007); tale criterio infatti parte dal presupposto che siano ben distinte le parti abusive (non demolibili e insanabili) rispetto a quelle legittime. Faccio presente che trattasi di "superficie convenzionale abusiva", che analizzeremo più avanti.

Il calcolo della sanzione non può essere valutato in via discrezionale dal Comune, perchè la regola è evidente: il calcolo della sanzione pecuniaria "fiscalizzazione" (art. 34 c.2 TUE) è commisurato al doppio del costo di produzione, riferito a quello indicato nella L. 392/78.

Ne deriva che il rinvio al metodo di calcolo Legge n. 392/78 (equo canone) disposto dall'art. 34 c.2 DPR n. 380/2001 vada inteso in senso materiale, cioè riferito ad una specifica metodologia di calcolo del costo di produzione degli immobili, da utilizzare anche dopo la intervenuta modifica del regime delle locazioni abitative (Cons. di Stato n. 4463/2021, n. 1203/2007).

La regola vuole che la sanzione vigente sia applicata *ratione temporis*, e il calcolo sia inderogabile seguendo l'unico senso logico ed efficace: siccome c'è il riferimento ad un sistema parametrico della L. 392/78, esse valgono per l'avvenire e non retroagiscono al tempo del compimento dell'abuso. Ciò vale soprattutto quando la fonte primaria sul calcolo delle sanzioni suddivida il trattamento sanzionatorio degli eventi in base al tempo (Cons. di Stato n. 4463/2021).

Tutto questo perchè vanno tenuti distinti gli effetti dell'abuso permanenti, rispetto al momento consumativo del reato.

QUADRO SINTETICO COSTI UNITARI DI PRODUZIONE:

anteriore al 31/12/1975, costo base di produzione base (fisso) ex art. 14 L. 392/1978:

– L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d’Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio; b)

– L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

tra il 1/01/1976 e 31/12/1997: secondo l’art. 22 della L. 392/1978 il costo base di produzione è fissato con D.M. LL.PP. annuale (costo edilizia convenzionata), precisando che l’ultimo è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 303 il 30/12/1998 con valenza per l’anno precedente;

dal 1/01/1998 ad oggi: la norma non ci fornisce disciplina su come determinare il costo di produzione in caso di mancata pubblicazione dell’apposito decreto.

Nel silenzio normativo, e al netto dei pochi riferimenti giurisprudenziali, ritengo sia congruo attualizzare dalla data d’esecuzione dell’abuso ad oggi il costo di produzione stabilito dall’ultimo D.M. aggiornato (1998) con indice ISTAT del costo di costruzione (Cons. di Stato n. 4463/2021).

Per completezza, i coefficienti correttivi da applicare al costo base di produzione (art. 15 L. 392/78), sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell’ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile.