



# Comune di Arnara

(Provincia di Frosinone)

---

Via Dei Fossi 10 – P.I. 00274910603 – Tel. 0775/231079 – Fax 0775/231233 – email – [info@comune.arnara.fr.it](mailto:info@comune.arnara.fr.it)

SITO WEB – [www.comune.arnara.fr.it](http://www.comune.arnara.fr.it) Codice Fiscale 80001610601

---

COPIA

## DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE Area Urbanistica, Territorio e Lavori Pubblici

**N. 10 del 13-03-2021**  
**Registro Gen. 65**

**OGGETTO:**

Sanzione per fiscalizzazione ex art. 34, comma 2, d.p.r. n. 380/2001 e ss.mm.ii. per aver realizzato opere abusive in Via Costa Cannucce

L'anno duemilaventuno addì tredici del mese di marzo,

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che con Decreto Sindacale n. 4 del 04.02.2021 al sottoscritto è stata affidata la responsabilità della gestione del Servizio Area Tecnica con il potere di assumere gli atti di gestione per il conseguimento dei risultati del Piano Esecutivo di Gestione;

VISTA la nota prot n. 5535 del 31.8.2018, con la quale questo Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, ha comunicato l'avvio del procedimento di adozione di ordinanza di demolizione, per violazioni alla normativa urbanistica ed edilizia risalenti nel tempo, ai Sigg.ri .....Omissis....., .....Omissis..... e .....Omissis....., nella qualità di proprietari rispettivamente:

- a) .....Omissis....., dell'appartamento al piano terra e garage al piano seminterrato, distinto nel catasto fabbricati al Foglio 12 mapp. 253 sub 4;
- b) .....Omissis....., dell'appartamento al primo piano e garage al piano seminterrato, distinto nel catasto fabbricati al Foglio 12 mapp. n. 253 sub 2;
- c) .....Omissis....., dell'appartamento al secondo piano (sottotetto) e garage al piano seminterrato, distinto nel catasto fabbricati al foglio 12 mapp. 253 sub 3;

DATO ATTO che il sig. l'Avv. Cocco per nome e conto dei Sigg.ri .....Omissis....., in data 12.04.2019, prot. 2509, ha presentato richiesta di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., in quanto risultano delle difformità all'immobile sito in via Costa Cannucce, catastalmente Foglio 12 Mapp.le 20, 318, 279, determinate "dalla realizzazione del piano seminterrato aumento di volume al piano terra, primo e secondo, oltre a cambio di destinazione del piano secondo";

VISTA la relazione di servizio prot. n. 578401 - posizione n. 108/ VIOL/2018, del 24.9.2018, dalla quale si rileva che la Regione Lazio - Direzione Regionale Area Genio Civile Lazio Sud- ha comunicato alla ditta committente, con riferimento al verbale n. 5344 del 17.8.2018, notizia di reato per violazioni edilizie in zona sismica, e deduzioni tecniche ai sensi dell'art. 96 comma 2 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, per la " realizzazione di un fabbricato in difformità della CE. n. 26 del 3.8.1989, con modifica della sagoma, aumento di volume, chiusura parziale del portico, realizzazione balcone e terrazzo in luogo del cornicione, diversa distribuzione degli spazi interni";

DATO ATTO che:

- Per l'unità immobiliare soprarichiamata sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:
  - Concessione Edilizia n. 26/89 rilasciata in data 03/08/1989;
  - Deposito in data 20.05.1989 prot. 7716 fasc. 132789 della Regione Lazio Ass.to ai LL.PP. di Frosinone;
- le opere sono state eseguite contestualmente all'edificazione del fabbricato;
- Nella Perizia asseverata e giurata del Geom. Patrizio Nobili, datata 08.04.2019, pervenuta in data 12.04.2019 Prot. n. 2509, allegata all'istanza di fiscalizzazione citata, si attesta che le demolizioni delle opere abusive determinerebbero pregiudizio statico per le parti conformi regolarmente eseguite;

VISTO l'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., che recita:

“1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. 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, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. (comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. (comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106/2011)”;

RITENUTO pertanto di precisare che:

- tale provvedimento, di c.d. “fiscalizzazione” dell'illecito, non equivale ad una sanatoria, non producendo in particolare, sul piano penale, effetti estintivi analoghi a quelli previsti dall'art. 45 DPR 380/2001 e dall'art. 38 L. 47/85 e s.m.i., ma solo l'impossibilità, sul piano sanzionatorio amministrativo, di procedere alla riduzione in pristino (o all'acquisizione al patrimonio comunale), così come normalmente è previsto dall'art. 31 DPR 380/2001, per i casi di assenza di concessione ovvero difformità, totale o essenziale, rispetto alla stessa, e dal primo comma dello stesso art. 34, per i casi di difformità parziali tecnicamente eliminabili;
- non si tratta di una regolarizzazione dell'illecito, bensì della presa d'atto da parte della Pubblica Amministrazione dell'impossibilità di provvedere alla eliminazione delle conseguenze dallo stesso derivate, in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle rimanenti parti assentite; il che non equivale a conferire una patente di liceità a dette opere, né, soprattutto, ad autorizzarne il completamento, considerato che le stesse, allo stato in cui si trovano, vengono tollerate solo in funzione della conservazione di quelle legittimamente realizzate;
- l'ordinamento giuridico vigente tollera le conseguenze dell'illecito già realizzato solo a causa dell'inscindibilità, sotto il profilo statico, delle opere difformi dalle rimanenti parti dell'immobile, ma non certo riconosce la definitiva inseribilità, a tutti gli effetti, di quanto illegittimamente realizzato nel contesto urbanistico;

CONSIDERATO che:

- In ordine alla legittimità dell'emanazione dell'ordine di demolizione di cui al comma 1 del soprariportato articolo 34, occorre sottolineare che trattasi di abuso edilizio commesso negli anni settanta, oltre 20 anni fa;
- In linea di principio l'ordinanza di demolizione di opere abusive è atto vincolato che non necessita di particolare motivazione circa l'interesse pubblico ad applicare le sanzioni, ma in casi particolari l'Amministrazione Comunale è tenuta a motivare compiutamente il provvedimento sanzionatorio, e secondo principi giurisprudenziali, deve avvenire quando la situazione del privato si sia consolidata in virtù del lungo decorso del tempo trascorso dall'edificazione abusiva (c.d. principio di affidamento), nonché quando non sussista un prevalente interesse pubblico alla rimozione dell'intervento;

ATTESO CHE:

- Per giurisprudenza costante "la ponderazione comparativa delle posizioni e degli interessi risponde al principio generale di proporzionalità dell'azione amministrativa o, se si vuole, del minimo mezzo, in virtù del quale la ricerca dell'intervento autoritativo che, a parità di risultato, incida nella misura minima possibile sugli interessi antagonisti, dev'essere tanto più approfondita, quanto più questi ultimi si sono consolidati, come si verifica progressivamente per il combinato effetto del decorso del tempo e dell'attuazione delle facoltà consentite dall'atto da rimuovere" (Cons. Stato, sez. V, n. 158/1998);
- Nel caso in specie, in considerazione della situazione abusiva radicata nel tempo, e nella assenza di uno specifico interesse pubblico attuale alla demolizione, si ritiene di incerta motivazione la possibile emissione dell'ordinanza di demolizione;

CONSIDERATO pertanto opportuno, per quanto sopra esposto, procedere con l'applicazione della sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla L. 392/1978 e ss.mm.ii., della parte dell'opera realizzata in difformità della Concessione Edilizia n. 26/89 rilasciata in data 03/08/1989;

DATO ATTO che la sanzione così come calcolata nella perizia giurata presentata dagli interessati, e come integrata a richiesta di questo Ufficio ammontante ad € 64.856,70 doppio del valore di mercato pari ad € 450,00 al mq.;

DATO ATTO che vi è stata una flessione delle compravendite immobiliari indotta dall'emergenza sanitaria, in atto nel nostro paese dal febbraio 2020, e dai dati raccolti da Immobiliare.it così come riportato nella perizia rivelano una diminuzione generalizzata in tutta Italia, e nel Comune di Arnara il valore di mercato oscilla tra € 424,00 ad € 1.259,00 al mq. pertanto una diminuzione del 10%;

RITENUTO pertanto congruo l'applicazione di una penale pari ad € 58.371,03 (Euro Cinquantottomilatrecentosettantuno/03)

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il DPR 380/2001;

VISTO il D.lgs. n. 267 del 18/8/2000 e ss.mm.ii.;

## **DETERMINA**

per le ragioni precisate in premessa:

1) Di provvedere alla fiscalizzazione ai sensi dell'articolo 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., in luogo della rimessa in pristino per le opere realizzate abusivamente, come meglio descritte in premessa quale parte integrante della presente Determina;

2) Di determinare, a seguito dei calcoli per la definizione dell'ammontare della sanzione, ai sensi dell'articolo 34, comma 2, del DPR 380/2001 e s.m.i., è di € 58.371,03 ( Euro Cinquantottomilatrecentosettantuno/03) da imputarsi sul cap. 317/1;

3) Di stabilire che l'importo di € 58.371,03 (Euro Cinquantottomilatrecentosettantuno/03) per la fiscalizzazione, ai sensi dell'art.34 DPR 380/2001, dovrà essere corrisposto dal sigg.ri .....Omissis....., .....Omissis....., .....Omissis....., residenti in via Costa Cannucce n. 19, con bonifico bancario sul conto corrente IBAN:

IT 96G0529774550CC1020008030 intestato a Comune di Arnara, della Banca Popolare del Frusinate – Filiale di Ripi – via Manzoni, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della presente determinazione, con successiva iscrizione a ruolo qualora non versati entro tale data.

3) Di stabile che i committenti provvedano, così come richiesto dalla Regione Lazio - Direzione Regionale Area Genio Civile Lazio Sud, alla presentazione delle deduzioni tecniche ai sensi dell'art. 96 comma 2 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, per la "realizzazione di un fabbricato in difformità della CE. n. 26 del 3.8.1989, con modifica della sagoma, aumento di volume, chiusura parziale del portico, realizzazione balcone e terrazzo in luogo del cornicione, diversa distribuzione degli spazi interni";

4) di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio.

5) di trasmettere la presente determinazione, al responsabile del servizio finanziario, per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria (ai sensi dell'art.151 del D.Lgs. 267/2000);

6) di disporre la pubblicazione del presente atto all'Albo pretorio, nonché sul sito internet istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione trasparente" e di comunicare lo stesso agli interessati nonché alle competenti autorità;

7) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale da parte di chi ne abbia interesse innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione/, dalla pubblicazione all'Albo Pretorio ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di giorni 120 (centoventi).

Il Responsabile dell'area  
F.to Viviana Incitti

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del sito informatico del Comune (art. 32, c. 1 L. 69/09 così come modificato dall'art. 2 c. 5 - L. 26/02/2010 n° 25) per giorni consecutivi a partire dal            al

Arnara,

Reg. Pubbl. n.

**Il Messo Pubblicatore**

F.to Sebastiano Fiori

---