

## **PUNTUALIZZAZIONI IN TEMA DI FISCALIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI**

L'Adunanza Plenaria si è recentemente pronunciata sul tema della fiscalizzazione degli abusi edilizi, offrendo nuove puntualizzazioni sul complesso meccanismo giuridico previsto dal d.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Nello specifico, saranno qui commentate tre pronunce speculari e dal contenuto identico: le sentenze 8 marzo 2024 nn. 1, 2 e 3.

### **I quesiti**

Trattasi di tre appelli avverso altrettante sentenze del TAR Milano, confermativo di tre sanzioni irrogate dal Comune di Bormio in accoglimento di richieste di fiscalizzazione di illeciti edilizi. In particolare, l'Amministrazione comunale ha quantificato la sanzione: (i) individuando, in primo luogo, la superficie convenzionale ai sensi della legge 392/1978; (ii) determinando, ai sensi dell'art. 33, comma 2, del Testo Unico dell'Edilizia<sup>1</sup>, il costo unitario di produzione al momento di fiscalizzazione dell'abuso; (iii) rivalutando l'importo in base ai parametri ISTAT, per poi raddoppiarlo, come stabilito dalla citata norma.

Viene chiesto dunque, prima al TAR e poi al Consiglio di Stato, il vaglio dei provvedimenti sanzionatori, in ordine ai quali si lamenta la violazione del meccanismo di attualizzazione del costo di produzione previsto dalla norma. I ricorrenti, infatti, sostengono che il legislatore fisserebbe il valore del costo di produzione al momento dell'abuso, che nei casi di specie risale al 1993, e non già al momento dell'abuso.

Adita in sede di appello, la Seconda Sezione del Consiglio di Stato, rilevando la mancanza di precedenti e il potenziale contrasto giurisprudenziale, ha rimesso la causa all'Adunanza Plenaria, ponendo due quesiti. In primo luogo, si chiede quale momento precisamente debba intendersi con l'espressione "*data di esecuzione dell'abuso*" di cui al citato art. 33 comma 2. Conseguentemente si chiede se, in mancanza di decreti ministeriali in punto di determinazione del costo di produzione, si debba procedere all'attualizzazione secondo gli indici ISTAT al momento di irrogazione della sanzione in riferimento ai valori risultanti dagli ultimi decreti (30 gennaio 1997 e 18 dicembre 1998); oppure se si debba procedere in riferimento al momento della scoperta/denuncia/istanza di condono dell'abuso.

### **L'Interpretazione opzionata**

Anzitutto, l'Adunanza chiarisce che l'importo da attualizzare non è quello indicato nel decreto ministeriale, bensì quello aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso. Per quanto riguarda invece quest'ultima locuzione, vengono illustrate le quattro possibili interpretazioni: ultimazione dei lavori; accertamento dell'abuso; autodichiarazione dell'abuso; irrogazione della sanzione. Sulla base di un'interpretazione letterale e sistematica, tramite il richiamo alla pre-

vigente disciplina in materia e alla disciplina regolante condotte meno gravi, si afferma che *"sarebbe irragionevole l'interpretazione dell'art. 33, comma 2, secondo la quale rileverebbe il valore del bene al momento di realizzazione delle opere"*. Conclude, dunque, rigettando l'appello e confermando la soluzione di primo grado, secondo la quale la locuzione va intesa come momento in cui l'abuso viene fiscalizzato. Viene confermato, inoltre, anche il meccanismo seguito dall'amministrazione, consistente nella *"determinazione della superficie convenzionale ai sensi dell'art. 13 della legge n. 392/1978 e dalla determinazione del costo unitario di produzione, sulla base del decreto aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso. Il costo complessivo di produzione, dato dalla moltiplicazione della superficie convenzionale con il costo unitario di produzione, va attualizzato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione"*, per essere infine raddoppiato.

---

<sup>1</sup>*"Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge"*.

## **DISCLAIMER**

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner  
Email: [laura.sommaruga@grplex.com](mailto:laura.sommaruga@grplex.com)

Abdurrahman Gad Elrab, Junior Associate  
Email: [abdurrahman.gadelrab@grplex.com](mailto:abdurrahman.gadelrab@grplex.com)