

REGOLAMENTO SULL'APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

(art. 167 del Decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004)

PREMESSA

L'art.167 del D.Lgs.42/04 prevede che qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il D.M. 26/09/1997 determina i parametri e le modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.

Da ultimo la Regione Puglia con la L.R. 28 del 26/10/2016 art.1, modificando la L.R. 20/2009 ed in particolare l'art.7 c.1 lett.e), inserendo il comma "6-ter", ha delegato gli enti territoriali destinatari della delega delle funzioni paesaggistiche all'applicazione delle sanzioni pecuniari di cui all'art.167 del D.Lgs.42/04;

Tutto ciò premesso, è stato predisposto il seguente regolamento al fine di disciplinare per i comuni facenti parte dell'Associazione la quantificazione delle indennità previste dall'art. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

ART. 1 - DEFINIZIONE

L'indennità risarcitoria, di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, è la somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

ART. 2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento determina l'indennità risarcitoria per opere oggetto di sanatoria edilizia e di compatibilità paesaggistica postuma realizzate su aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

ART.3 - APPLICAZIONE

L'indennità risarcitoria di cui all'art. 2, comma 46 della legge 23/12/1996, n. 662, come integrato con D.L. 31/12/1996, n. 669, convertito con modificazioni in legge 28/02/1997, n. 30, prevista dall'art. 15 della legge 29/06/1939, n. 1497 ed ora dall'art. 167 del T.U. approvato con D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, nonché dal Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26/09/1997, per opere sine titulo eseguite nelle aree sottoposte alle disposizioni della stessa legge n. 1497/1939, del D.L. n. 312/1985 convertito con modificazioni in legge n. 431/1985 (disposizioni ora ricomprese nel D.Lgs. n. 42/2004), oggetto di condono edilizio o di sanatoria anche ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/01, in via indicativa e non esaustiva, si applica alle seguenti fattispecie di interventi realizzati in aree sottoposte alla disciplina delle suddette leggi in presenza di :

- istanze di condono edilizio, sia che la concessione o autorizzazione siano già state rilasciate o ancora da rilasciare;
- istanze di sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001;
- istanze relative alla trasformazione della sanzione ripristinatoria in sanzione pecuniaria.

ART.4 - ESCLUSIONE

L'indennità risarcitoria non si applica agli interventi definiti "opere interne" e agli interventi di cui all'art. 149 del decreto legislativo 42 del 22/01/2004 (ex art. 152 del D.Lgs. 490/1999) così come peraltro precisato dall'art. 1 del Decreto Ministeriale 26 settembre 1997, e precisamente:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

- interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili purchè si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.

ART.5 - MODALITA' DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

L'indennità risarcitoria è pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, per cui occorre procedere alla determinazione di tali voci. Nei casi di violazione per le quali sia stata presentata istanza di condono edilizio con parere non favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo, gli uffici provvederanno al rigetto della richiesta di condono e conseguentemente andrà emessa ordinanza di "rimessione in pristino".

ART.6 - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO

Per la quantificazione del profitto sono confermati i criteri già dettati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con Decreto in data 26/09/1997, il quale ha stabilito all'art. 2 che "in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia di stima asseverata". Tale D.M. stabilisce il profitto, in via ordinaria, nella misura del 3% (tre per cento) del valore d'estimo dell'unità immobiliare di cui all'art. 2 della L. 75 del 24/03/1993, del D. Lgs. 568 del 28/12/1993 e della L. 662 del 23/12/1996. A seconda che le opere comportino o meno aumento della superficie utile e del volume si hanno i seguenti casi:

1) DETERMINAZIONE DEL PROFITTO PER OPERE CHE COMPORTINO AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME

Per le opere abusive oggetto di istanza di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative, riconducibili alle seguenti tipologie edilizie:

- Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- Opere di ristrutturazione edilizia (art.3 - comma 1 - lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, con aumento della superficie utile o del volume assentito.

Il profitto si determina nella misura del 3% del valore dell'estimo catastale (art. 2 Legge 24/03/1993 n. 75, D.Lgs. 28/12/1993 n. 568 e Legge 23/12/1996 n. 662).

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate e si ottiene moltiplicando il prodotto aritmetico del valore della rendita catastale, incrementata del 5% per il coefficiente di capitalizzazione, che in relazione alla categoria catastale dell'immobile può assumere i seguenti valori:

- 100 - per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A (abitazioni), B (collegi, convitti, ecc...), C (magazzini, depositi, laboratori, ecc...) con esclusione delle categorie A10 e C1;
- 50 - per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D: opifici, alberghi, teatri, banche ecc...);
- 34 - per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Se il fabbricato o l'unità immobiliare sono sforniti di rendita catastale aggiornata ovvero se la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata per le intervenute variazioni, si dovrà far riferimento alla categoria ed alla rendita attribuita a fabbricati o unità immobiliari similari.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio, si assumono i seguenti parametri:

- il vano utile è compreso tra una superficie minima di mq. 8 ed una massima di mq. 24. Per i vani di superficie maggiore di 24 mq il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq;
- i servizi igienici, i locali d'ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e -le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore di 10 mq, si equiparano ai vani principali;
- i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione della stessa (cantine, ecc...), saranno considerati pari a ¼ di vano. Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori, ecc...), in analogia ai criteri adottati dall'U.T.E., si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

Nel caso di ampliamenti di costruzioni preesistenti il profitto in via ordinaria rimane sempre determinato nella misura del 3% del valore dell'estimo catastale, ottenuto come in precedenza e calcolato secondo la seguente formula: $E.C.T.D./S.T.P.A.=X/S.O.A.$, dove:

- E.C.D.T. è l'estimo catastale totale definitivo aggiornato;
- S.T.P.A. è la superficie totale dopo l'abuso edilizio;
- X è l'estimo catastale su cui calcolare il profitto;
- S.O.A. è la superficie dell'opera abusiva.

Le superfici suddette sono computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento.

2) ALTRE OPERE CHE NON COMPORTINO AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME

Per le altre opere minori, riconducibili alle tipologie edilizie diverse dalla 1 - 2 - 3, individuate nella tabella allegata alla L.28/2/85 n. 47, come sotto riportate, il profitto è valutato in misura corrispondente a quella di cui all'art. 3 del citato Decreto 26 settembre 1997 e più precisamente:

- Opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 – comma 1 – lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) o di mutamento della destinazione d'uso, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativi edilizio, che non comportino creazione ovvero aumento della superficie utile o del volume assentito, **€. 600,00**
- Opere di restauro e risanamento conservativo (art. 3 – comma 1 – lett. C del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, **€. 400,00**
- Opere di manutenzione straordinaria (art. 3 – comma 1 – lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, **€. 300,00**
- Altre opere minori o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volume, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, **€. 300,00**
- Per le istanze di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs 42/2004, per opere non riconducibili alle tipologie suddette, ma comunque rientranti nei limiti disposti dall'art. 167 comma 4 lett. a, b, c del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., **€. 300,00**

ART.7 - DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE

L'indennità risarcitoria del danno ambientale causato è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, sottoposta al controllo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Paesaggistico. In tale perizia "asseverata" dovranno essere dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e quantificati i costi che il comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito.

Il danno viene valutato dalla perizia di stima "asseverata" mediante importo unitario (€/mc) di costruzione realizzata ovvero in base al relativo computo metrico estimativo. Nel caso che le opere non abbiano comportato realizzazione o aumento di volume, ma solo di superficie, il danno viene valutato

dalla perizia di stima "asseverata" mediante importo unitario (€/mq) per la relativa superficie di calpestio ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

Pertanto la minima sanzione pecuniaria per il danno ambientale può essere assimilata al costo necessario per la demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Difatti in questo criterio di calcolo viene omissis il criterio di valutazione del danno diretto alla alterazione morfologica del paesaggio (ad esempio ostruzioni visive, modifiche del contorno edificato, soppressione del verde); esiste infatti danno anche quando le opere abusive realizzate non modificano lo stato dei luoghi (ad esempio con l'uso di materiali incompatibili, cambio di destinazione d'uso non compatibile con l'ambiente ecc...), di conseguenza il danno non può essere considerato soltanto proporzionale al volume abusivamente realizzato o alla superficie degli immobili esistenti e/o realizzati, ma come previsto dall'art. 167 del D. Lgs 42/2004: "La somma è determinata previa perizia di stima".

Il criterio per il danno ambientale minimo e provvisorio come in appresso calcolato è necessariamente pari al costo della demolizione oltre al costo del ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda il costo della demolizione, questo è univocamente determinato dal prezzo unitario, riportato nella vigente Tariffa delle OO.PP. per la Puglia (in vigore al momento della stima) moltiplicato il volume totale - vuoto per pieno - dell'intervento abusivo ovvero in base a computo metrico estimativo.

Per quanto riguarda il costo di ripristino dello stato dei luoghi esteriore, questo può essere rapportato ad una maggiorazione percentuale, del costo della demolizione o delle opere e computate anche a corpo, che varia fino al 30%, in funzione dell'ubicazione dell'opera abusiva con riferimento alla zonizzazione del P.R.G./P. di F.:

- zone A 30 %
- zone B - C - D 5 %
- zone E 20 %

In conclusione il danno ambientale minimo sarà dato dalla sommatoria fra il costo della demolizione ed il cosiddetto costo di ripristino dello stato dei luoghi esteriore, come innanzi calcolati.

Il valore del danno ambientale, qualora vi sia parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali territorialmente competente, sia esso espresso esplicitamente, sia esso formatosi per effetto del silenzio assenso è pari allo 0; in tali casi l'Indennità Risarcitoria coincide con il valore del profitto conseguito.

ART.8 - MODALITA' DI APPLICAZIONE

1. Relativamente agli abusi edilizi di tipologia 1, 2 e 3, individuate nella tabella allegata alla L.28/2/85 n. 47, nel caso in cui la rendita catastale rivalutata non sia definitiva si stabilisce che:
 - a) se la richiesta di accatastamento è avvenuta dopo il 30/06/1996 (data di entrata in vigore del sistema informatico "DOCFA", in base al quale la richiesta di accatastamento all'Ufficio del Territorio deve essere accompagnata da una relazione tecnica a firma del professionista abilitato, che attribuisce una rendita provvisoria su criteri oggettivi), l'indennità verrà determinata in via provvisoria, salvo conguaglio a rendita definitiva attribuita, fermi restando i minimi di cui agli artt. 6 e 7.
 - b) se invece la richiesta di accatastamento è antecedente al 01/07/1996 e non vi sia alcuna rendita provvisoria calcolata o attribuita, si darà luogo alla richiesta di un'indennità risarcitoria provvisoria, corrispondente ai minimi di cui ai precedenti artt. 6 e 7, salvo conguaglio. Anche in tal caso si provvederà al conguaglio secondo la determinazione dell'indennità, con le modalità di cui ai precedenti artt. 2, 3 e 4 a rendita definitiva attribuita. E' facoltà dell'ufficio competente determinare, avvalendosi dei criteri e dei programmi distribuiti dal Ministero delle Finanze, la rendita catastale rivalutata presunta in caso di opere abusive di rilevante entità, quando i minimi sanzionatori di legge sono ampiamente superati. La predetta determinazione si deve comunque notificare con la formula "salvo conguaglio".
2. In ogni caso le Indennità Risarcitorie saranno applicate, anche con riferimento ai minimi per le tipologie da 4 a 7, per ogni singola unità immobiliare.
3. Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, ricadano, o siano state sanate in diverse tipologie di abuso, l'indennità risarcitoria, anche con riferimento ai minimi, sarà

calcolata con riferimento all'ipotesi di violazione più grave, in relazione alla modifica dello stato dei luoghi ed all'aspetto esteriore degli edifici.

ART.9 - MODALITA' DI PAGAMENTO - COMPETENZA

1. Il pagamento dell'importo dovuto dovrà essere effettuato al Comune di competenza entro 90 (novanta) giorni dalla data della notifica del provvedimento di irrogazione. Il mancato o ritardato pagamento dell'indennità risarcitoria nel termine che precede, o delle rate, comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.
2. L'Ufficio Tecnico - Area Tutela Paesaggistica dei Comuni facenti parte dell'Associazione accertata la compatibilità paesaggistica, provvederà ad emettere l'autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria/Accertamento di Compatibilità, dopo avere determinato l'indennità, come stabilito nel presente regolamento.
3. La concessione/Permesso o autorizzazione in sanatoria potrà essere rilasciata previo pagamento dell'indennità risarcitoria.

ART.10 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi derivanti dal pagamento delle indennità risarcitorie saranno iscritte in apposito capitolo delle entrate del Bilancio Comunale di previsione e saranno vincolate, in quanto a destinazione di spesa, esclusivamente per interventi di salvaguardia e di recupero ambientale e paesistico, valorizzazione del paesaggio, riqualificazione urbana.

ART.11 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 134, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e sarà applicato anche a tutti gli accertamenti di compatibilità paesaggistica già rilasciati, per i quali non è stato ancora determinato l'importo dell'indennità risarcitoria.