

OGGETTO: INDENNITA' RISARCITORIA IN CASO DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN AREE SOGGETTE AL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI AL D. LGS. 42/2004.

Allegato 1

REGOLAMENTO

- Art. 1)** Il presente Regolamento determina l'indennità risarcitoria per opere oggetto di sanatoria edilizia e di compatibilità paesaggistica postuma realizzate "sine titulo" su aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., eseguite nelle aree sottoposte alle disposizioni ricomprese nel citato D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., oggetto di condono edilizio o di sanatoria anche ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/01;
- Art. 2)** 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 DLgs. 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 purché si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.
- Art. 3)** 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 casi di cui agli articoli che seguono.
- Art. 4)** L'ammontare della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "in assenza di danno ambientale e profitto", è stabilita sulla base dei seguenti importi forfettari graduati in relazione agli interventi oggetto di compatibilità paesaggistica ammessi dall'art. 167 comma 4 e alle definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 4 della L.R. 19/2009, come di seguito dettagliato:
- per i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, gli importi della sanzione sono definiti in relazione ai seguenti tipi di intervento di cui alla L.R. 19/2009 e s.m.i.:
 - attività edilizia libera (art. 6): €516,00;
 - manutenzione ordinaria (art. 3 comma 1 lett. a): €516,00;
 - manutenzione straordinaria (art. 3 comma 1 lett. b): €1.000,00;
 - restauro e risanamento conservativo (art. 3 comma 1 lett. c): €1.000,00;
 - ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 lett. d): €2.000,00;
 - ristrutturazione urbanistica (art. 3 comma 1 lett. f): €2.000,00;
 - per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica: €1.000,00;
 - per movimenti di terra (scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi):
 - fino a 15 mc: €516,00;
 - oltre i 15 mc fino a 100 mc.: €516,00 + 10 €/mc. oltre i 15mc;
 - oltre i 100 mc: €2.000 + €30/mc. oltre i 100mc;
 - le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso: €516,00
 - Installazioni pannelli solari e/o fotovoltaici:
 - in copertura €516,00;
 - a terra o su supporti o non ricadenti nel precedente punto 1 €1.000,00 (fino a 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale);
 - a terra o su supporti o non ricadenti nel precedente punto 1 €1.500,00 (oltre 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale).
 - Manufatti d'arredo quali tettoie, gazebi, pergolati, ecc. la sanzione è determinata in:

1. fino a mq 15 €516,00;
 2. oltre i mq. 15 e fino a mq. 30 €1.000,00;
 3. oltre i mq. 30,00 €1.500,00 + €10/mq.
- g) Demolizioni: la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di 15,00 €/mq;
- h) Realizzazione di recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, vialetti, piazzali, ecc. Interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento dei medesimi manufatti, se eseguiti con caratteristiche morfo-tipologiche, materiali o finiture diversi da quelle preesistenti: la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di 10,00 €/mq ovvero 50,00 €/mc a seconda che le opere siano o meno computabili in termini di superficie o volume.

Art. 5) Qualora le opere realizzate siano ascrivibili a più tipologie tra quelle sopra descritte, si procederà all'applicazione della sanzione di importo maggiore.

Art. 6) Per opere e interventi che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati ovvero in casi di particolare complessità e rilevanza, l'Ufficio Unico per il Paesaggio, previo parere vincolante della Soprintendenza, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento con il vincolo paesaggistico e che il danno ambientale non sia tale da richiedere la demolizione delle opere, valuta e approva l'ammontare della sanzione equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima redatta del tecnico incaricato dal soggetto interessato dall'illecito. Si specifica inoltre che:

- a) 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 la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia"*. 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.

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% (cinque per cento), per il coefficiente di capitalizzazione, che in relazione alla categoria catastale dell'immobile può assumere i seguenti valori:

1. 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;
2. 50 – per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D: opifici, alberghi, teatri, banche ecc...);
3. 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, sarà attivata la seguente procedura:

- Determinazione a cura del richiedente, a mezzo di tecnico iscritto all'albo professionale, in via provvisoria e presuntiva, della rendita catastale con procedura DOCFA sulla base della normativa vigente al momento della determinazione, completa di relazione tecnica asseverata nei modi di legge;
- Il soggetto interessato al condono delle opere abusive richiederà, con la procedura d'urgenza, all'Agenzia delle Entrate, l'attribuzione della rendita catastale.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia delle Entrate, 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 1/4 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'Agenzia delle Entrate, 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:

$$\frac{E.C.}{S.T.} = \frac{X}{S.A.}$$

Dove:

- E.C. è l'estimo catastale totale definitivo aggiornato;
- S.T. è la superficie totale dopo l'abuso edilizio;
- X è l'estimo catastale su cui calcolare il profitto;
- S.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.

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 26.09.1997, viene indicato l'incremento del profitto conseguito con la realizzazione dell'opera abusiva in relazione alla tipologia di abuso individuata dalla tabella allegata alla L. 28.02.1985 n. 47 ed in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato per le prime tre tipologie di abuso:

	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Non conforme alle norme di tutela	100%	75%	50%
Conforme alle norme di tutela	75%	50%	25%

- b) il danno ambientale deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente dalle opere abusive da determinarsi come il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato;
- c) L'indennità pecuniaria al Danno Ambientale è determinata attraverso una stima dello stesso mediante il valore del maggior profitto (MPS) come precedentemente definito, tramite coefficienti correttivi definiti in relazione alla zona del vincolo in cui l'intervento è stato realizzato ed alla visibilità/impatto dell'abuso stesso all'interno del contesto paesaggistico:

$$D = M \times C_v \times K_1 \times K_2$$

Dove:

- MP è il maggior profitto;
- $C_v = 1,10$ è il coefficiente correttivo inerente la zona di vincolo in cui ricade l'intervento;
- K_1 è il coefficiente correttivo inerente l'impatto visivo sull'ambiente;
- K_2 è il coefficiente correttivo inerente le alterazioni morfologiche e naturalistiche

L'impatto visivo sull'ambiente e/o le alterazioni morfologiche naturalistiche viene definito dalla Commissione Paesaggio in base ai seguenti criteri:

Impatto visivo sull'ambiente	K1	Alterazioni morfologiche naturalistiche	K2
Scarsamente rilevante	0,90	Scarsamente rilevante	0,90
Medio	1,00	Medio	1,00
Rilevante	1,10	Rilevante	1,10

- d) La sanzione minima del danno arrecato non potrà mai essere inferiore ad €1.000,00;

Art. 7) Il pagamento dell'importo, comunicato o ingiunto con atto del Responsabile dell'Ufficio Unico per il Paesaggio, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell'atto stesso da parte del destinatario. Su espressa richiesta del responsabile dell'abuso per importi superiori a 3000,00 € è ammessa la rateizzazione del pagamento della sanzione in massimo 4 rate semestrali di pari importo. Per usufruire della rateizzazione dovrà essere presentata, con il versamento della prima rata al ritiro dell'autorizzazione, idonea garanzia fidejussoria resa per una somma pari all'importo totale delle rate maggiorata del 10% a copertura delle spese di riscossione;

Art. 8) Il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica è subordinato al pagamento della sanzione di cui sopra;

Art. 9) I proventi derivanti dall'applicazione dell'indennità in oggetto saranno introitati in apposito capitolo di bilancio del Comune di competenza e destinati alle finalità specifiche di cui all'art. 167 comma 6 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Il Comune darà quindi comunicazione dell'avvenuto pagamento della sanzione all'Unione dei Comuni, ovvero dell'autorizzazione alla rateizzazione della stessa, la quale provvederà al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica;

Art. 10) Nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico dall'Ufficio Unico per il Paesaggio, previo parere vincolante della Soprintendenza, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Soprintendenza riterrà opportuno stabilire.

Art. 11) In caso di eventuali contenziosi le spese di giudizio saranno poste a carico del Comune di competenza. Resta inteso che, relativamente agli oneri afferenti un eventuali risarcimento del danno derivante dall'attività dell'Unione, la spesa conseguente verrà posta a carico del Comune di competenza, salvo azioni di responsabilità personale.

Art. 12) Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio della Unione, ai sensi dell'art. 134, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.