



**CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE
PREVISTA DALL'ART.167 DEL D.LGS N.42/2004 PER OPERE
REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO IN
ASSENZA O DIFFORMITA' DELLA PRESCRITTA
AUTORIZZAZIONE -**

- *Approvato con deliberazione di C.C. n. 57 del 23/07/2007*

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA

1. Premesse

La vigente legislazione prevede che venga irrogata una sanzione pecuniaria risarcitoria nel caso possa essere rilasciata una autorizzazione paesaggistica a posteriori e nel caso delle domande di condono ambientale ex lege 308/04.

L'art. 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") stabilisce l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni soggetti a tutela, cioè opere da realizzarsi in aree soggette ai vincoli di cui agli articoli 136 e 142 del Decreto medesimo.

L'art. 167 del suddetto D.Lgs. n. 42/2004 (così come modificato e integrato dall'art. 1, comma 36, lettere a) e b) della L. 15.12.2004 n. 308) prevede, in caso di assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, le sanzioni alternative della remissione in pristino a spese del trasgressore o del pagamento - a titolo di sanzione - di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima.

L'art. 167 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" così come modificato dalla L. 308/2004 e **come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs.157/2006**, in caso di violazione alle norme previste per la tutela del vincolo paesaggistico recita:

"1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla remissione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di remissione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) 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; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante

- della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. 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. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*
6. *Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle remissione in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti."*

Il suindicato art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ha sostituito l'art. 15 della Legge n°1497 del 1939 e poi l'art. 164 del D.Lgs. 490/1999. Esso ribadisce quanto già previsto nei suddetti articoli riproducendone il contenuto per quanto concerne il meccanismo sanzionatorio.

Il successivo art. 181 del D. Lgs. n. 42/2004 (così come integrato dall'art. 1, comma 36, lettera c) della L. n. 308/2004), dopo aver stabilito - ai commi 1 e 1-bis - specifiche sanzioni penali nel caso di realizzazione di interventi di qualsiasi genere su beni paesaggistici in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa, prevede - al successivo comma 1-ter - che, "*Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'art. 167*", le sanzioni penali non si applicano "*qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica*", secondo le procedure di cui al successivo comma 1-quater, in presenza di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1-ter. Il comma 1-quater dell'art. 181 in esame descrive, poi, il procedimento volto all'acquisizione del suddetto giudizio di compatibilità stabilendo che, sulla domanda a tal fine presentata dal "*proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter*", l'autorità preposta alla gestione del vincolo si pronuncia entro il termine perentorio di centottanta giorni, "*previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni*".

La Legge 15 dicembre 2004, n. 308 "Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione" all'art. 1 commi 37, 38 e 39 recita:

"37. Per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti, anche rispetto all'autorizzazione eventualmente rilasciata, comporta l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e di ogni altro reato in materia paesaggistica alle seguenti condizioni:

a) che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assenti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;

b) che i trasgressori abbiano previamente pagato:

- 1) la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;*
- 2) una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.*

38. La somma riscossa per effetto della sanzione di cui al comma 37, lettera b), numero 1), è utilizzata in conformità a quanto disposto dall'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004. La somma determinata ai sensi del comma 37, lettera b), numero 2), è riscossa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e riassegnata alle competenti unità previsionali di base dello stato di previsione della spesa del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per essere utilizzata per le finalità di cui al comma 33 e al comma 36, lettera b). 39. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati all'intervento, presenta la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica all'autorità preposta alla gestione del vincolo entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda, previo parere della Soprintendenza.”

Si deve tener conto del principio costituzionale per il quale, qualora una Legge Statale sopravvenuta regoli diversamente la materia, essa abroga o integra le Leggi Regionali, fino a quando le Regioni non abbiano a loro volta legiferato secondo le specifiche competenze.

Ai sensi dell'art. 94, comma 41, della L.R. n. 3 del 21.4.1999 di riforma del sistema regionale e locale le funzioni relative alla determinazione del danno ambientale sono di competenza del Comune.

Prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 3/1999, le funzioni relative alla determinazione del danno ambientale sono state, dapprima, di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo e, successivamente, della Commissione Provinciale sulla determinazione dei valori agricoli medi, indennità definitiva di esproprio e valori costruzioni abusive, senza che, però, nessuno dei predetti organismi abbia mai fissato criteri univoci volti alla determinazione del danno ambientale.

La Regione Emilia Romagna non ha ancora emanato alcuna legge dopo l'entrata in vigore del nuovo “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” di cui al D.Lgs. 42/2004. Pertanto, nell'attesa che la Regione fissi dei criteri e delle modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 nonché all'art. 1, comma 37 della L. n. 308/2004 validi in tutto l'ambito regionale, il Comune di Pianoro ha il compito di dovere definire modalità precise per l'applicazione delle sanzioni suddette e i relativi procedimenti. Ciò in considerazione della delicatezza della materia e delle difficoltà di individuazione di parametri che consentano l'irrogazione delle sanzioni in modo il più possibile oggettivo, data la non linearità dei pronunciamenti della dottrina e della giurisprudenza.

I criteri e le modalità di determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 D.Lgs. n. 42/2004, si applicano anche ai casi di accertamento di conformità di cui all'art. 17 della L.R. n. 23 del 21.10.2004 (in precedenza, art. 13 della L. n. 47/1985 e art. 36 del D.P.R. n. 380/2001), qualora le opere edilizie oggetto della richiesta di sanatoria siano state effettuate in ambiti sottoposti alla tutela paesaggistica, in quanto la nota della Regione del 24.9.1991, emanata con riferimento alla Circolare Ministeriale per i Beni Culturali e Ambientali n. 1795/IIG dell'8.7.1991, ha chiarito che la sanatoria di cui all'art. 13 della L. n. 47/1985 (ora art. 17 della L.R. n. 23/2004) riguarda esclusivamente l'aspetto urbanistico - edilizio degli abusi e che, pertanto, sono escluse dalla sanatoria stessa le autorizzazioni paesaggistiche di cui all'art. 7 della L. n. 1497/1939 (ora art. 146 del D.Lgs. 42/2004) con conseguente obbligo, per il Comune, di irrogare le relative sanzioni amministrative.

Il contenuto di tale nota della Regione trova ora specifica conferma nell'art. 146, comma 10, lett. c) del D. Lgs. n. 42/2004 che espressamente pone il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria "successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi".

Dalla normativa sopra richiamata, pertanto, consegue che, in caso di inottemperanza agli obblighi e alle prescrizioni previsti in materia di tutela del paesaggio, si applicano obbligatoriamente le sanzioni amministrative stabilite dalla normativa medesima a prescindere dalla compatibilità dell'intervento realizzato rispetto al vincolo di tutela gravante sul bene sul quale sono state eseguite le opere.

Per dare seguito a quanto sopra esposto vengono redatti i seguenti criteri al fine di disciplinare la quantificazione sia delle indennità previste dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio" così come modificato dall'art. 36 comma a) e b) della L. 308/2004 e come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs n° 157 del 2006 e sia delle sanzioni previste all'art. 1 comma 37 lettera b) della L. 308/2004.

La stima (a mezzo di perizia di stima "asseverata") di cui trattasi all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., viene predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta al controllo del Responsabile dell'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata.

Il danno ambientale, peraltro - pur non costituendo criterio esclusivo di commisurazione della sanzione amministrativa in quanto alternativo a quello del profitto a seconda del maggior importo dell'uno o dell'altro -, assume comunque rilievo preponderante nella determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 da valutarsi in maniera differente a seconda che l'intervento sia ritenuto compatibile o meno.

Relativamente alla determinazione del danno ambientale non esistono leggi, norme o dottrina che determinino un approfondimento specifico diretto ad individuare criteri obiettivi, razionali e coerenti ai fini della sua definizione e quantificazione.

Il danno ambientale è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria. Il danno ambientale consiste quindi nell'alterazione, del deterioramento o nella distruzione, parziale o totale, dell'ambiente,

cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo le disposizioni legislative. Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione.

Per la quantificazione del profitto conseguito si ritiene di poter confermare 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*". Il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, anche se emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo ed oltretutto su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

Articolo 1 – SCOPO DEL PRESENTE DISCIPLINA

Lo scopo del presente Atto di disciplina è quello di fissare criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per le aree soggette al vincolo paesaggistico, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione, sulla base anche di quanto esposto nella prefazione, del quale essa è parte integrante.

Articolo 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

1. Art.167 del D.Lgs. n. 42/04
2. Art. 1 comma 37 lettera b) della L. 308/04.
3. Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 181, comma 1-ter del D.Lgs. n. 42/2004, tra le tipologie di abusi indicati alla lettera a) del comma medesimo, possono essere inclusi, nella misura in cui non alterano lo stato dei luoghi né l'aspetto esteriore degli immobili, anche gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, aumento di superficie utile entro sagoma e nuova costruzione completamente interrata;
4. Interventi edilizi eseguiti senza attestazione di conformità su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Comunale, Provinciale e Regionale, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio.

Ai sensi delle interpretazioni di legge, in attuazione della disciplina di cui ai punti precedenti non si applicano le sanzioni di cui agli artt. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/04 e art. 1 comma 37 lettera b) Legge 308/04 anche alle seguenti fattispecie:

- a) interventi che non comportano modifiche esterne, nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti

che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio, od al complesso immobiliare, quali chiostrini, cortili, chiostrine e simili);

In caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria irrogabile in concreto a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo;

Articolo 3 - SANZIONE PER VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE

Nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 1 comma 37 della L. 308/2004, il Responsabile dell'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata, applica la sanzione e rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso un provvedimento emesso previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e della Soprintendenza che si esprimono sulla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo e sulla determinazione del danno ambientale.

Conseguentemente ai pareri espressi si procederà distinguendo le seguenti tre ipotesi ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni:

3.1) Si procederà alla demolizione qualora gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 1 comma 37 della L. 308/2004 ovvero le opere abusive siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo paesaggistico, in quanto hanno determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione. Si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo sia eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio riterrà opportuno stabilire sia l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dagli interventi realizzati.

3.2) Se le opere abusive sono ritenute incompatibili con il vincolo paesaggistico ma non sono ripristinabili in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo, verrà irrogata una sanzione pecuniaria. Essa sarà pari al danno ambientale arrecato (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente sul maggior profitto conseguito, stante il suddetto giudizio di incompatibilità paesaggistica) e verrà determinata dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona in cui l'abuso è stato realizzato, oltre che a prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali.

3.3) Alla determinazione della sanzione, che sarà equivalente al solo profitto conseguito, per le opere valutate compatibili con la tutela del vincolo e per le quali nei pareri emessi si evinca che le stesse non hanno determinato alcun danno ambientale.

Per il caso 3.3) sarà possibile il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica previo pagamento delle sanzioni.

Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato, la sanzione minima non potrà mai essere inferiore ad € 516,00 in conformità a quanto previsto all'art. 4 del

Decreto 26/09/1997, poiché il maggior profitto è dato anche dal risparmio dei tempi burocratici.

Nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito poiché il giudizio di compatibilità ambientale comporta una valutazione positiva di inserimento e sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale che risulta essere nullo.

Pertanto, in relazione all'ipotesi di cui al suddetto punto 3.3), i parametri per il calcolo del maggior profitto ai quali far riferimento per redigere la perizia di stima di cui all'art. 167, I° comma del D.Lgs. n. 42/2004 sono i seguenti:

- a) zona di ubicazione,
- b) superficie di riferimento,
- c) valore venale medio,
- d) costo unitario medio, dedotto dal costo di costruzione applicato usualmente per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 7 del 17/01/2007 (e suoi successivi aggiornamenti),
- e) vetustà dell'opera abusiva.

Altresì si considera che, nell'ipotesi di particolari tipologie di interventi abusivi, sia impossibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, I° comma del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultima non potrà essere comunque inferiore ad €. 516,00 per le opere realizzate prima dell'entrata in vigore della L. 308/2004 (e cioè, entro l'11.1.2005) e ad €. 1000,00 per quelle effettuate dopo la vigenza della legge medesima.

Ai fini della determinazione della ulteriore maggiorazione, da un terzo alla metà, prevista dall'art. 1. comma 37, lett. b), punto 1) della L. n. 308/2004 - la cui corresponsione concorre, insieme con le altre condizioni previste dalla norma medesima, alla estinzione dei reati in materia paesaggistica - si individuano i seguenti criteri:

1. per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, verrà applicata una maggiorazione pari alla metà della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria a norma dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
2. per gli interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione edilizia), verrà applicata una maggiorazione pari ad un terzo della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004.

La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. n. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è determinata in €. 3.000,00, 4.000,00 e 5.000,00 per interventi sull'esistente consistenti, rispettivamente, in manutenzione straordinaria, restauro, adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione edilizia; mentre, per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 300,00/mc di sagoma come definita dalle norme comunali e, comunque, non inferiore ad €. 6.000,00.

In generale l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato e del maggior profitto conseguito è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore. La perizia verrà sottoposta al controllo del

Responsabile dell'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata, che ne validerà il contenuto e che determinerà le eventuali correzioni e varianti.

Articolo 4 - DETERMINAZIONE DEL DANNO ARRECATO

Nella generalità dei casi 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'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata. In tale perizia "asseverata" saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito nel caso in cui il trasgressore non proceda alla demolizione dell'opera abusiva.

Nei casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume, ed a condizione che l'intervento abusivamente eseguito non abbia determinato modifica della destinazione d'uso dell'immobile o delle singole unità immobiliari, né il numero e la consistenza delle stesse, l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato potrà essere determinata direttamente dal Responsabile dell'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata, anche mediante applicazione degli importi stabiliti nei successivi articoli.

Articolo 5 - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Opere che comportino aumento della superficie utile o del volume

5.1 – Criteri generali

L' aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), deducendo cioè il costo di costruzione come desunto dai parametri comunali utilizzati nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

L'importo delle sanzioni convenzionali è graduato in funzione del tipo di intervento edilizio che aumenta il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere. La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

5.2 - Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti: Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (Minimo e Massimo) rilevabili attraverso la consultazione dai dati dell'Agenzia del Territorio e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Nel caso in cui non fossero disponibili le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per le destinazioni d'uso della zona interessata si agirà per analogia utilizzando quotazioni di zone simili contermini, anche di altri comuni.

Il profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza fra:

- il valore di mercato dell'opera realizzata;
- i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'opera realizzata, dovrà essere prodotta apposita perizia asseverata predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore (mediante confronto con altri immobili di simile fattura, consistenza, e destinazione d'uso, sulla base dei dati dell'Osservatorio Immobiliare).

Il valore dell'opera è calcolato sulla base del valore medio di mercato vigente al momento della perizia.

Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, dovrà invece essere prodotto computo metrico estimativo redatto sulla base delle tabelle applicate usualmente per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui alla deliberazione di Giunta Comunale (e suoi successivi aggiornamenti) o, nel caso non sia parametrabile, sulla base dell'elenco prezzi della Camera di Commercio di Bologna, vigente al momento della stesura.

Altre opere che non comportino aumento della superficie utile o del volume

Per le altre opere minori, corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto riportate, il profitto è valutato in misura convenzionale e più precisamente:

- a) 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 abilitativo edilizio, che non comportino creazione ovvero aumento della superficie utile o del volume assentito
- b) 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
- c) 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
- d) 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
- e) 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.

Articolo 6 - SANZIONI PECUNIARIE

6.1 Calcolo indennità pecuniaria

Maggior profitto conseguito (MPC)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito, è determinato attraverso una stima realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio in cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è parametrata in base alla vetustà dell'opera stessa e decurtata del costo di costruzione ed è espressa dalla seguente formula estimativa:

$$\text{MPC} = (\text{Vvm} - \text{Cum}) \times \text{Sc} \times \text{Va}$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti e sopraelevazioni; per gli altri interventi MPC è desunta in maniera

convenzionale mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (MPC) sono i seguenti:

Vvm Valore venale medio

Cum Costo unitario medio

Sc Superficie di riferimento

Va Vetustà dell'opera abusiva

Valore venale medio (Vvm)

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari. Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio non è stato possibile prendere a riferimento valori medi per tutto il territorio comunale perchè non vi sono quotazioni per tutte le zone del territorio comunale, che si presenta molto disomogeneo.

Per ogni singolo caso si deve prendere a riferimento il valore medio tra quelli relativi alle zone su cui ricadono gli interventi o a zone analoghe, incrementato da parametri specifici relativi alle zone ed alle tipologie edilizie.

Edifici a destinazione residenziale

- a. Unifamiliari e bifamiliari **Vvm x 1**
- b. Fino a 10 unità immobiliari **Vvm x 0,9**
- c. Oltre 10 unità immobiliari **Vvm x 0,8**

Edifici a destinazione commerciale Vvm x 1

Edifici a destinazione terziaria Vvm x 1

Edifici a destinazione produttiva Vvm x 1

Pertinenze

1. Autorimesse **Vvm x 1**
2. Posto auto coperto **Vvm = Vvm autorimesse x 0,6**
3. Posto auto scoperto **Vvm = Vvm autorimesse x 0,25**

Costo unitario medio di costruzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di costruzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto Conseguito) su cui calcolare l'indennità pecuniaria.

Tale valore è desunto dalle tabelle applicate usualmente per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui alla deliberazione di Giunta Comunale (e suoi successivi aggiornamenti).

Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.

1. Immobili residenziali € **590,70**/mq
2. Immobili commerciali € **472,56**/mq
3. Immobili produttivi € **413,49**/mq
4. Immobili rurali in genere € **413,49**/mq
5. Immobili direzionali € **531,63**/mq
6. Immobili turistici/alberghieri € **649,77**/mq

Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

1. Vano utile 1,00
2. Vano accessorio (scale e ascensori) 0,90
3. Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie) 0,60

Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% a partire dal sesto anno per i primi 5 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1) 100% per i primi 5 anni
- 2) 100% - 1% per anno, per gli ulteriori 5 anni dopo i primi 5 (max 0,95)
- 3) 95% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

6.2 Valori convenzionali del maggior profitto conseguito (MPC) riferiti agli interventi diversi dalla nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento per singola unità immobiliare oggetto di intervento edilizio

Ristrutturazione Edilizia

MPC = € 1.200,00

Restauro e risanamento conservativo

MPC = € 900,00

Manutenzione straordinaria

MPC = € 600,00

6.3 Valori convenzionali del maggior profitto conseguito (MPC) per ulteriori interventi

Manutenzione straordinaria di parti comuni

MPC = € 600,00

Variante finale in corso d'opera non presentata prima della scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori per singola unità immobiliare

MPC = € 516,00

Movimenti di terra (Scavi e riporti)

MPC = Fino a 15 mc € 516,00

MPC = Oltre i 15 mc fino a 100 mc € 516,00 + € 100/mc oltre i 15 mc

MPC = Oltre i 100 mc € 9.016,00 + € 150,00/mc oltre i 100 mc

6.4 Danno ambientale (Da)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto conseguito (MPC), come sopra definito, maggiorato del 20%

$$\text{Da} = \text{MPC} \times 1,20$$

6.5 Maggiorazione della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria (Maggior Profitto o Danno Ambientale) di cui all'art. 1, comma 37 lett. b), della L. n. 308/2004

Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 1) della Legge 308/04 La sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04, determinata secondo i criteri stabiliti dall'art. 2, dovrà essere maggiorata di un terzo per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e opere di ristrutturazione edilizia e della metà per nuove costruzioni, sopraelevazioni e ampliamenti. Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso, la maggiorazione non potrà mai essere inferiore a un terzo, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

Maggiorazioni lettera b) punto 1 comma 37

1. Interventi di Nuova Costruzione, sopraelevazione e ampliamento:
Maggiorazione della metà
2. Interventi sull'esistente: Maggiorazione di un terzo

Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 2) della Legge 308/04

La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista tra un minimo di 3.000 e un massimo di 50.000 euro, dovrà essere determinata sulla base della tipologia delle opere realizzate, previo ottenimento dei pareri favorevoli alla compatibilità paesaggistica della Soprintendenza e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, con la seguente graduazione:

Maggiorazioni lettera b) punto 2 comma 37

- € 3.000,00 - per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;
- € 4.000,00 – per interventi di , restauro e risanamento conservativo

- € 5.000,00 - per interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie utile o di volume;
- € 300,00 al metro cubo di variazione di sagoma come definita dalle norme comunali per interventi comportanti incrementi di superficie utile o di volume, con il minimo di € 6.000 ed il massimo di € 50.000. Per interventi con incremento di superficie utile si farà riferimento al volume virtuale ottenuto dal prodotto della nuova superficie per l'altezza convenzionale di 5/3 metri.

Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso, la sanzione pecuniaria aggiuntiva non potrà mai essere inferiore ad € 3.000, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

Articolo 7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA

Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, quantificata con ordinanza del Responsabile del Servizio e Edilizia privata, dovrà essere corrisposto entro 30 giorni dalla notifica della stessa.

Ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalle remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti. Ai sensi della L. 308/2004, art. 1 comma 38, la somma riscossa per effetto della sanzione di cui al comma 37, lettera b), numero 1) della stessa Legge, è utilizzata in conformità a quanto disposto dall'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004. La somma determinata ai sensi del comma 37, lettera b), numero 2) della L. 308/2004, è riscossa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e riassegnata alle competenti unità previsionali di base dello stato di previsione della spesa del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per essere utilizzata per le finalità di cui al comma 33 e al comma 36, lettera b) della stessa Legge.

Articolo 8 - RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il relativo provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato, previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e parere vincolante della Soprintendenza, in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria.

Il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere effettuato anche per le istanze, presentate anteriormente all'entrata in vigore della Legge 308/2004 e non ancora definite, relative ad opere realizzate in area soggetta a vincolo paesaggistico, volte ad ottenere la conservazione ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa comunicazione agli interessati dell'avvio del procedimento ai sensi della L. 241/1990 volto all'applicazione della citata disposizione legislativa.

Articolo 9 - ALTRE OPERE

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia. Opere di sistemazione di aree in zone vincolate (a titolo esemplificativo: creazione parcheggio o soste di veicoli, deposito di materiale a cielo aperto, recinzioni, pavimentazioni) verranno considerate ed equiparate alla previsione di manutenzione straordinaria e si applicherà la sanzione di **€1.000,00**.

Articolo 10 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica di richiesta di pagamento, salve le rateazioni concesse. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €. 5.164,57 nella misura di cinque rate trimestrali con applicazione degli interessi legali rapportati a mese.

Articolo 11 - PRESCRIZIONE

La sanzione amministrativa si prescrive qualora venga dimostrato, alla data di comunicazione di avvio di procedimento o dell'ingiunzione dell'ordinanza di pagamento della sanzione pecuniaria, che le opere abusive sono state demolite oltre i cinque anni prima dell'irrogazione della sanzione.

Articolo 12 - NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

Tutti i valori riportati verranno aggiornati in relazione alla variazione degli indici Istat dei costi di costruzione.

La misura delle sanzioni, anche convenzionali, sono stabilite in sede di prima applicazione dal presente atto e a decorrere dal 1° gennaio 2008 e all'inizio di ogni anno successivo i valori e i costi saranno rivalutati con deliberazione della Giunta Comunale, sulla base dell'incremento percentuale ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo dell'anno solare precedente. Il titolo abilitativo in sanatoria è rilasciato a totale pagamento dell'oblazione e degli oneri, se dovuti, e della indennità anche in caso di rateazione.

Nell'ipotesi che la quantificazione del danno ambientale mediante i criteri di cui agli articoli precedenti risulti inferiore all'importo convenzionale stabilito la sanzione applicabile dovrà essere pari all'importo convenzionale stesso per ogni unità immobiliare accatastata o accatastabile.

Articolo 13 - CASI NON RICONDUCIBILI ALLA CASISTICA DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

Nei casi che non siano in alcun modo riconducibili alla casistica prevista dalla presente normativa si procederà alla determinazione del maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito da redigersi a cura

dell'Unità di Base Urbanistica ed Edilizia Privata e da approvarsi con Determina Dirigenziale.