



COMUNE
DI CERVIA

**CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO
DELLA SANZIONE ART.167 DEL D.LGLS. N.
42/2004**

Approvato con delibera C.C. n. 53 del 03/11/2011



COMUNE DI
CERVIA



MILANO MARITTIMA

MARE FORZA 100

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE ART. 167 DEL D.LGS. N. 42/2004

Art. n. 1 - OGGETTO

Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004 e dal D.lgs 157 del 24/3/06 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42 del 24/2/04 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42 cit.): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione, la cui competenza è stata attribuita ai Comuni ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 3 del 21.04.1999

La norma dispone 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. 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 dell'art. 167 del D.lgs. n. 42/2004.

La stima (a mezzo di perizia di stima "asseverata") viene predisposta da tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta al controllo del Responsabile dell'ufficio tecnico.

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, nel 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.

Art. n. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione della piena autonomia del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quelli edilizi, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa qualora non sia ritenuto più opportuno la demolizione delle opere abusivamente eseguite e qualora venga accertata la sussistenza di un danno ambientale compatibile con il territorio, derivante dall'intervento.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi



perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/2004.

L'accertamento di compatibilità paesistica è rilasciato a seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria ed è propedeutico all'applicazione delle sanzioni in materia edilizia di cui alla L.R. n. 23/2004.

Art. n. 3 - CASI DI ESCLUSIONE

Non si applica la sanzione ambientale alle opere realizzate in immobili/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggette al regime dell'autorizzazione ambientale, come definite dall'art. 149 D.lgs 42/04, e più precisamente:

a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;

b) per 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, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Sono inoltre escluse le opere abusive per le quali si è pronunciato o si dovrà pronunciare il diniego della domanda ed ingiungere successivamente il ripristino dei luoghi ai sensi (DPR 380/01 e L. R. 23/04).

Art. n. 4 - COMPETENZE

Tutte le pratiche, soggette al D. Lgs. n. 42/2004, sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della commissione qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.), per composizione e per competenza, in base all'art. 3 della legge regionale Emilia Romagna n. 31/2002 nonché del REC, esprimerà il parere in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale che grava sull'area o sull'immobile.

Conseguentemente ai pareri espressi si procederà:

- alla demolizione qualora gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'articolo 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ovvero le opere siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo;
- alla determinazione della sanzione, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito - oltre che a prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali – per le opere tollerabili in ragione dei vincoli posti a tutela (con eventuale richiesta dell'esecuzione di opere tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali), in quanto pur realizzando le



medesime un danno ambientale questo non è valutato di tale rilevanza da richiederne la demolizione;

- 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.

Art. n. 5 - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR PROFITTO CONSEQUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento la stima del calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 20% dei valori venali medi di mercato del bene oggetto di abuso edilizio, percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria, moltiplicata per la superficie lorda.

Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori massimi e minimi riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Territorio visionabili sul sito "www.agenziaterritorio.it".

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

L'importo minimo della sanzione sarà comunque di € 4.000.

Art. n. 6 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER LE ALTRE OPERE

Per le opere non contemplate all'articolo precedente, i valori del maggior profitto è determinato in modo forfettario come di seguito riportato in dettaglio.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Rientrano in questa casistica anche i balconi, le nuove pavimentazioni, le lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili.

La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di

€ 3.500,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;

€ 2.000,00 altri edifici

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:

€ 2.500,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;

€ 1.500,00 altri edifici



MANUTENZIONE STRAORDINARIA ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e la loro destinazione d'uso la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:

- € 2.000,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;
- € 1.000,00 altri edifici

MODIFICHE PROSPETTICHE, il profitto è pari a:

- € 3.000,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;
- € 2.000,00 altri edifici

DEMOLIZIONE la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:

- € 2.000,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;
- € 1.000,00 altri edifici

MOVIMENTI DI TERRA

(Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, nonché, se calcolati come interventi isolati, la esecuzione di vasche e piscine, valutando comunque le movimentazioni di terra effettuate) la sanzione è determinata in:

- fino a 15 mc. € 1.000;
- oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: € 1.000 + 20 €/mc. oltre i 15;
- oltre i 100 mc.: € 3.000 + € 30/mc. oltre i 100.

MANUFATTI D'ARREDO quali tettoie gazebo pergolati la sanzione è determinata in

- fino a mq 15 € 1.000,00
- oltre i mq. 15 fino a mq. 30 € 1.500,00
- oltre i mq. 30,00 € 2.000,00 + € 30/mq

LE OCCUPAZIONI DI SUOLO per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso il profitto è quantificato in € 1.000,00

Art. n. 7 - ALTRE OPERE

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

Art. n. 8 - CALCOLO DEL DANNO

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (S), come sopra definito, maggiorato con i parametri sotto riportati, in relazione alla zona di intervento, e sintetizzato dalla seguente formula :



$$Da = S \times Cdm$$

Coefficienti di maggiorazione per il calcolo del danno ambientale (Cdm)

Zona 1 = Zona centro storico 1,20;

Zona 2 = Zona arenile 1,10;

Zona 3 = Zona agricola e altre zone 1,00

Art. n. 9 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto entro 90 (novanta) giorni dalla data della notifica dell'ordinanza dirigenziale.

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 due rate semestrali. La somma rateizzata sarà maggiorata degli interessi legali rapportati a mese e garantita da idonea polizza fidejussoria.

In base all'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.

Art. n. 10 - 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.

Art. n. 11 - 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 2013 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.

ART. 12 - NORMA TRANSITORIA



Il presente regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato la sanatoria e/o con procedimento amministrativo non ancora definito e concluso.

La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.

Si escludono espressamente da questa metodologia di calcolo e quindi dal presente regolamento i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/94 per i quali si faceva specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. "Veltroni" del 26/09/97 (emanato in ottemperanza all'art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39), per i quali il Comune di Cervia ha emesso la specifica deliberazione di C.C. del 15/11/2001, n. 63. Gli stessi criteri individuati dal D.M. Veltroni si ritengono applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/03 e legge reg. E/R n. 23/04.