



Unione dei Comuni Andrano Spongano Diso Castro

Via F. Bottazzi, 6 – 73030 Diso (Le) – C.F. 92013730756 – P.I. 03593870755 – Tel/fax 0836/507966

www.unionecomuniandranodisospongano.it - affarigenerali@unionecomuniandranodisospongano.it - unioneandranosponganodiso@sicurezzapostale.it

REGOLAMENTO SULL'APPLICAZIONE DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA

(articolo 167 del Decreto legislativo 42 del 22 gennaio 2004)

Approvato con deliberazione del Consiglio Unione n. 14 in data 14.10.2022

PREMESSE

L'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", stabilisce l'obbligo per i proprietari possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'art. 142 o, in base alla legge, a termini degli artt. 136, 143, comma 1, lett. d), e 157 di dotarsi di autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzare su tali immobili o aree.

In particolare, il comma 4 del predetto articolo statuisce il divieto di autorizzazione in sanatoria successivamente alla realizzazione anche parziale dei suddetti interventi, fatti salvi i casi di cui all'art. 167.

L'art. 167 prevede al comma 4 i casi in cui è possibile l'accertamento di compatibilità paesaggistica per interventi già eseguiti in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, ai fini della sanatoria edilizio-urbanistica e paesaggistica. In siffatti casi, laddove ne ricorrano i presupposti di legge, la norma prevede le sanzioni alternative della remissione in pristino a spese del trasgressore o del pagamento, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica - a titolo di sanzione - di una somma equivalente al maggior 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.

Con la L.R. n. 28 del 26.10.16 (Misure di semplificazione in materia urbanistica e paesaggistica) è stata modificata la L.R. n. 20 del 07.10.2009 (Norme per la pianificazione paesaggistica) ed in particolare l'art. 7 comma 1 lett. e), inserendo il comma "6-ter" per il quale l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 è delegata ai comuni.

L'entità della sanzione è determinata sulla base della maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito, da calcolare ai sensi del decreto ministeriale 26 settembre 1997 (Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo) e dell'art. 14 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 4 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione 2003 e bilancio pluriennale 2003-2005 della Regione Puglia).

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (c.d. "indennità risarcitoria") di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004, dal D.lgs n. 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 24/02/04 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42/04): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato senza titolo o in difformità dello stesso nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico rispetto a quello edilizio, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere stesse.

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), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/04 art. 1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito dai vigenti artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04).

Nell'ambito di applicazione del presente regolamento ed 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.

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.

La disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

- Art. 167 del D.Lgs. n. 42/04;
- Art. 1 comma 37 lettera b) della L. 308/04 (cd. Condono ambientale speciale);
- 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;
- Interventi edilizi eseguiti senza titolo 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.

L'indennità risarcitoria non si applica:

- a) agli interventi non soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/04:
 - a1) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - a2) per gli 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;
 - a3) 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.
- b) in relazione agli interventi di cui alla lettera a1), trattandosi di "opere interne" prive di effettiva vis lesiva, si può intendere compresa nella ratio della citata disposizione anche un intervento di ristrutturazione edilizia, purché non riguardante l'esterno (es. prospetti), dell'edificio stesso (Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06), 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;

- c) agli interventi subordinati all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91 delle NTA del PPTR, nel caso della presenza dei soli "ulteriori contesti paesaggistici" (art. 143, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 42/04);
- d) alle variazioni minimali e i marginali incrementi di superficie utili o di volume che risultano solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino perciò paesaggisticamente irrilevanti (nota dell'ufficio legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n° 16721 del 13/09/2010). Sono da considerarsi in tale ambito di applicazione le variazioni e gli incrementi minimi nonché le difformità verificatesi in sede di costruzione, che non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% (due per cento) delle misure originarie o previste (in analogia a quanto disposto dall'art. 32 comma 1 della legge n. 47 del 28/12/1985 e da quanto disposto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001);
- e) alle opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa.

ART. 3 - MODALITA' DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. la sanzione pecuniaria in questione è equivalente *"al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima"*.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO

Per la quantificazione del "profitto conseguito" 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".

Il D.M. indica 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.

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:

$$\mathbf{E.C.D./S.T.P.A.=X/S.O.A.}, \text{ dove}$$

- 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.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale in analogia ai criteri adottati dall'U.T.E., 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.

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

2) ALTRE OPERE CHE NON COMPORNO 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 abilitativo 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. 5 - DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

L'indennità risarcitoria del danno ambientale causato è determinata tramite perizia asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, sottoposta a controllo/verifica del Responsabile dell'Ufficio Paesaggio.

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 nel caso in cui il trasgressore non proceda alla demolizione dell'opera abusiva.

Il danno arrecato viene valutato dalla perizia di stima "asseverata".

La minima sanzione pecuniaria può essere assimilata al costo necessario per la demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi, con le seguenti modalità:

1. importo unitario (€/mc) di costruzione nel caso di realizzazione di volumi ovvero in base al relativo computo metrico estimativo;
2. importo unitario (€/mq) in caso di aumento di superficie ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

Il **costo della demolizione** è univocamente determinato dal prezzo unitario, riportato nella vigente Tariffa del Prezzario Regionale delle OO.PP. Della Regione Puglia (in vigore al momento della redazione della perizia di stima) moltiplicato il volume totale – vuoto per pieno – dell'intervento abusivo ovvero in base a computo metrico estimativo.

Il **costo di ripristino** dello stato dei luoghi, è ottenuto da una maggiorazione percentuale, del costo della demolizione o delle opere e computate anche a corpo, in funzione dell'ubicazione dell'opera abusiva con riferimento alla zonizzazione del P.R.G.:

- zone A : 30%;
- zone B, C e D : 20%;

- zone E : 35 %;

Il **danno arrecato** si ottiene dalla sommatoria del costo della demolizione ed il costo di ripristino dello stato dei luoghi, come innanzi calcolati.

Nel caso in cui l'opera abusiva sia stata realizzata successivamente all'istituzione del parco Naturale Regionale "Costa Otranto S.M. di Leuca - Bosco di Tricase" (L.R. n. 30 del 26 ottobre 2006) dovrà effettuarsi un ulteriore maggiorazione del 5% al danno arrecato come precedentemente calcolato.

Nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico e 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, l'indennità risarcitoria sarà pari al profitto conseguito.

ART.6 - MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE

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. 4 e 5;
- 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. 4 e 5, salvo conguaglio.

Anche in tal caso si provvederà al conguaglio secondo la determinazione dell'indennità a rendita definitiva attribuita.

La predetta determinazione si deve comunque notificare con la formula "salvo conguaglio".

2. 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.

3. Nell'ipotesi di provvedimento sanante già rilasciato (cioè rilasciato prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento), il Comune (in persona del Responsabile del Settore che ha rilasciato l'atto sanante) dovrà chiedere all'Unione la determinazione dell'indennità risarcitoria da richiedere agli obbligati.

ART. 7- VERIFICA DELLA PERIZIA E DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

L'indennità risarcitoria di cui all'art. 3 el regolamento, dovrà essere definita tramite perizia asseverata predisposta dal Tecnico abilitato individuato dal trasgressore.

Tale perizia verrà sottoposta a controllo/verifica del Responsabile dell'Ufficio Paesaggio dell'Unione, che potrà avvalersi di eventuale supporto al Rup. Tale adempimento d'ufficio comporta l'applicazione di diritti (di segreteria e/o istruttoria), spese o rimborsi da porre a carico del trasgressore, ca computarsi con provvedimento gestionale o con tariffe da approvarsi con specifico atto amministrativo.

ART. 8- MODALITA' DI PAGAMENTO

- 1.** Il pagamento dell'importo dovuto dovrà essere effettuato ad ogni singolo Comune dell'Unione 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.** I RUP comunali della Commissione Locale per il Paesaggio, a seguito dell'accertamento della compatibilità paesaggistica, provvederanno ad emettere il parere paesaggistico in sanatoria/accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria, dopo la determinazione dell'indennità risarcitoria, previa perizia di stima asseverata prodotta dal tecnico incaricato dal richiedente dell'istanza, come stabilito nel presente regolamento.
- 3.** Il parere paesaggistico in sanatoria/accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria potranno essere rilasciati previo pagamento dell'indennità risarcitoria e dei diritti (di segreteria e/o istruttori), spese o rimborsi da porre a carico del trasgressore.

ART. 9 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

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

ART. 10 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dal giorno successivo alla data di pubblicazione nelle forme di legge sull'Albo Pretorio dell'Unione dei Comuni Andrano – Spongano – Diso – Castro.