

# **REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO IN ASSENZA O DIFFORMITA' DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE**

**(articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii.)**

## **PREMESSE**

*Il Comune di Ugento, insieme ai Comuni di Taurisano, Acquarica del Capo e Presicce ha ricevuto con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2845 del 20.12.10, delega di cui all'art 7 della stessa L.R. 20/2009, per il rilascio dell'autorizzazione nei procedimenti paesaggistici ex art. 146 del D.Lgs.42/04 e ss.mm.ii. e Artt.90-91-96 delle N.T.A. del PPTR della Regione Puglia.*

*L'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, ("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.*

*Nelle procedure di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. è previsto, 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, 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 effettuata modifica alla 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 delle funzioni di cui al comma 1. I procedimenti di sanatoria ordinaria o straordinaria, pendenti alla data di entrata in vigore del presente comma restano in capo alla Regione e sono esercitate dagli organi regionali competenti. 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**

1. *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**

1. L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente 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 ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.
2. 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).
3. 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;
4. 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;
5. Ai sensi dell'art. 7 comma 7-ter della L.R. n. 20 del 07.10.19 l'applicazione delle sanzioni pecuniarie dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 26 del 26.10.16 sono delegate al comune di Ugento in quanto destinatario di delega di funzioni di cui alla D.G.R. n. 2845 del 20.12.10. Pertanto il Comune di Ugento richiederà l'erogazione delle sanzioni pecuniarie sia per le autorizzazioni paesaggistiche rilasciate e da rilasciare ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04.
6. La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:
  - a) Art.167 del D.Lgs. n. 42/04;
  - b) Art. 1 comma 37 lettera b) della L. 308/04 (cd. Condono ambientale speciale);
  - c) 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;
  - d) 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.

7. 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 comma 2-ter del D.P.R. 380/2001);
  - e) alle opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa;

### **Art. 3 - DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITÀ RISARCITORIA**

1. Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. è disposto che 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**

1. Per la quantificazione del profitto conseguito utilizzeranno 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"*;
2. ***Calcolo profitto conseguito da opere comportanti incrementi di superficie e/o volume***

Il D.M. 26.09.1997 stabilisce all'art. 3 comma 1 che il profitto è pari in via ordinaria al 3% (tre per cento) del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi all'art. 2 della Legge n. 75 del 24.03.1993, del D.Lgs. n. 568 del 28.12.1993 e dalla legge n. 662 del 23.12.1996, e comunque non

inferiore a quella minima di € 516,46.

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 2001n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, con aumento della superficie utile o del volume assentito.

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate e si ottiene moltiplicando il prodotto aritmetico del valore della rendita catastale, rivalutata del 5% ed incrementata in relazione alla categoria catastale dell'immobile del relativo moltiplicatore catastale in vigore al momento dell'effettuazione della perizia asseverata.

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.

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

Per le altre opere minori, riconducibili alle tipologie edilizie diverse dalla 1-2- 3, individuate nella tabella allegata alla L.28/02/85 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 ARRECATO

1. L'indennità risarcitoria del danno ambientale causato è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, sottoposta al controllo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Paesaggistico. In tale perizia "asseverata" dovranno essere dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e quantificati i costi che il comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito nel caso in cui il trasgressore non proceda alla demolizione dell'opera abusiva.
2. Il danno arrecato viene valutato dalla perizia di stima "asseverata" mediante:
  - La minima sanzione pecuniaria per il danno arrecato può essere assimilata al costo necessario per la demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi.
  - importo unitario (€/mc) di costruzione nel caso di realizzazione di volumi ovvero in base al relativo computo metrico estimativo;
  - importo unitario (€/mq) in caso di aumento di superficie ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

3. 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.
4. 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 %;
5. Il **danno arrecato** si ottiene dalla sommatoria del costo della demolizione ed il costo di ripristino dello stato dei luoghi, come innanzi calcolati.
6. Nel caso in cui l'opera abusiva sia stata realizzata successivamente all'istituzione del Parco Regionale "Litorale di Ugento" (L.R. n. 13 del 28 maggio 2017) dovrà effettuarsi un'ulteriore maggiorazione del 5% al danno arrecato come precedentemente calcolato.
7. 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. 28/02/85 n. 47, nel caso in cui la rendita catastale rivalutata non sia definitiva si stabilisce che:
  - 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;
  - se 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. 5 e 6, salvo conguaglio. Anche in tal caso si provvederà al conguaglio secondo la determinazione dell'indennità, con le modalità di cui ai precedenti articoli a rendita definitiva attribuita. E' facoltà dell'ufficio competente determinare, avvalendosi dei criteri e dei programmi distribuiti dal Ministero delle Finanze, la rendita catastale rivalutata presunta in caso di opere abusive di rilevante entità, quando i minimi sanzionatori di legge sono ampiamente superati. La predetta determinazione sarà notificata con la formula "salvo conguaglio".
2. Fatto salvo quanto previsto al comma precedente le indennità risarcitorie non potrà essere inferiore ai minimi stabili dall' art. 4 comma 3 del presente regolamento, per ogni singola unità immobiliare.
3. Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, ricadano, o siano state sanate in diverse tipologie di abuso, l'indennità risarcitoria, anche con riferimento ai minimi, sarà calcolata con riferimento all'ipotesi di violazione più grave, in relazione alla modifica dello stato dei luoghi ed all'aspetto esteriore degli edifici.

#### **Art. 7 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

1. Il pagamento dell'importo dovuto dovrà essere corrisposto al Comune di Ugento entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica/ricezione del provvedimento di irrogazione da parte del destinatario. Il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto alla scadenza comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.
2. E' possibile rateizzare, su richiesta dell'interessato, il pagamento dell'indennità risarcitoria in n. 4 rate semestrali con le modalità previste dalla Delibera di Giunta Comunale n. 126 del 28.05.2002, di cui la prima rata versata anticipatamente al rilascio del permesso/concessione o autorizzazione in sanatoria. A copertura delle ulteriori rate saranno utilizzate le stesse modalità previste dalla Determina del Responsabile del Settore Urbanistica, Ambiente e SUAP n. 265 del 06.03.2008, per cui le rimanenti 3 rate saranno coperte da polizza fideiussoria.
3. L'Ufficio Tecnico, accertata la compatibilità paesaggistica, provvederà ad emettere l'autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria/Accertamento di Compatibilità, dopo avere determinato l'indennità, come stabilito nel presente regolamento.
4. La concessione/Permesso o autorizzazione in sanatoria potrà essere rilasciata solo previo pagamento dell'indennità risarcitoria.

#### **Art. 8 - DESTINAZIONE SOMME RISCOSE**

1. I proventi derivanti dal pagamento delle indennità risarcitorie saranno iscritte in apposito capitolo delle entrate del bilancio comunale.
2. Ai sensi dell'art. 167 comma 6 del D.Lgs. 42/04, *“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 rimessioni 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 rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.”*

#### **Art. 9 - DESTINAZIONE SOMME RISCOSE**

1. Il presente regolamento entra in vigore della data di approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale.