



Comune di Cordignano

Provincia di TREVISO

AREA TECNICA

Allegato A)

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA PAESAGGISTICA

Modalità di calcolo della sanzione prevista dagli art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni e integrazioni per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica.

Art. 1 - PREMESSE: LE SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE

Il D.Lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” stabilisce, all’art. 146, che nessun intervento od opera possano essere realizzati in ambiti individuati come beni paesaggistici, ai sensi dell’art. 134, senza aver preventivamente acquisito l’autorizzazione da parte dell’amministrazione competente alla tutela del bene medesimo.

Tuttavia per alcune tipologie di interventi, individuati dall’art.167 comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004, il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell’immobile o dell’area interessati dagli interventi medesimi può presentare apposita domanda all’autorità preposta alla tutela del bene ai fini dell’accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

L’accertamento di compatibilità paesaggistica è possibile per le opere abusive oggetto delle seguenti fattispecie:

1. condono edilizio di cui alla L. 47/85, art. 39 L. 724/94, L. 326/2003 e L.R. 21/2004, realizzate in ambito paesaggistico sottoposto a tutela e valorizzazione, con riferimento alla classificazione delle tipologie da 1 a 7 data dalla L. 47/85 ;
2. accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere ammesse di cui all’art. 167 comma 4, del D.Lgs. 42/2004, che possono essere ricondotte alla classificazione delle tipologie da 4 a 7 data dalla L. 47/85.
Le opere di cui all’art.167 del D. Lgs. N. 42/2004 riconducibili alle tipologie 1, 2, 3 della Legge n.47/1985 non sono sanabili in quanto comportanti aumento di volume e pertanto escluse dalla possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica e in questo caso il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica dell’intervento il trasgressore è tenuto al pagamento di una sanzione come prevista dall’art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e dal DM 26 settembre 1997 “Determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione dell’indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo”.

L’indennità risarcitoria sarà calcolata dall’ufficio per le istanze la cui istruttoria si sia conclusa con un parere “Favorevole” e previa acquisizione di apposito parere vincolante favorevole ai sensi 167-181 del D.Lgs. 42/2004 da parte della competente Soprintendenza, e gli interventi siano stati ritenuti:

- a. TOLLERABILI in ragione dei vincoli posti a tutela, ma subordinati all’esecuzione di opere tendenti all’eliminazione o mitigazione delle alterazioni ambientali;
- b. COMPATIBILI con la tutela del vincolo.

Per entrambi i casi il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al pagamento dell’indennità risarcitoria secondo le modalità ed i criteri di cui ai punti successivi.

A completamento di quanto sopra indicato si specifica che nel caso le opere siano ritenute INCOMPATIBILI con la tutela del vincolo la sanzione da applicare è quella ripristinatoria e pertanto coincide con l’obbligo della demolizione delle stesse.

L’art. 181 del D.Lgs. 42/2004 , dopo aver stabilito alcune sanzioni penali, stabilisce che, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, le stesse non siano applicate, pur restando ferme le sanzioni amministrative di cui all’art. 167.

Art. 2 - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

Visti l'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 n.42 e il DM 26 settembre 1997 quali riferimenti per fattispecie e modalità di irrogazione della l'indennità risarcitoria che è pari ad una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione e 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", si dovrà pertanto procedere preliminarmente alla determinazione del danno e del profitto, da calcolarsi, da parte dell'Area Tecnica, secondo i criteri di cui ai punti seguenti.

Rilevata tra le due somme, quella di maggior importo, la stessa sarà applicata quale indennità risarcitoria.

- Nel caso delle opere sanabili indicate all'art. 1 punto 1(riconducibili alle tipologie da 1 a 3 della L.47/85) il danno e il profitto saranno determinati come indicato ai successivi artt. 3.1 e 3.2.

L'applicazione dell'indennità risarcitoria è obbligatoria anche nel caso in cui la valutazione del danno sia pari a zero o lo stesso risulti non valutabile.

Pertanto indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato l'indennità risarcitoria minima non potrà mai essere inferiore ad Euro 516,46.

- Nel caso delle opere sanabili sia ricomprese tra quelle di condono indicate dall'art. 1 punto 1 sia quelle indicate al l'art. 1 punto 2 (in entrambi i casi riconducibili alle tipologie da 4 a 7 della L. 47/85),

si ritiene che , nell'ipotesi in cui l'intervento in ambito paesaggistico sia valutato compatibile dalla competente Soprintendenza, il danno ambientale possa essere valutato uguale a zero e conseguentemente la sanzione pecuniaria vada irrogata al trasgressore nella misura pari al valore del solo profitto conseguito.

La quantificazione del profitto (quale differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia) dovrà avvenire, secondo quanto previsto dall'art. 167, previa produzione da parte del titolare l'stanza, di perizia di stima da redigersi a firma di tecnico abilitato.

La sanzione è obbligatoria anche quando la perizia di stima valuti il profitto conseguito pari a zero nel qual caso verranno applicati i valori minimi indicati al successivo art. 4.

Contro l'atto di determinazione dell'importo l'interessato puo' proporre ricorso al TAR competente, entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa.

Nel caso che l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento inerente la sanzione pecuniaria si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute.

Le somme derivate dall'applicazione dell'indennità risarcitoria saranno utilizzate per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio come previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Art. 3.1 - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA DEL DANNO PER OPERE CHE HANNO COMPORTATO AUMENTO DI VOLUME E/O SUPERFICIE. (art. 1 punto 1 tipologie da 1 a 3)

Per le istanze di condono edilizio, di cui alla L. 47/85, art. 39 L. 724/94, L. 326/2003 e L.R. 21/2004, riconducibili alle tipologie edilizie di cui alla seguente tabella:

TIPOLOGIA DELL'ABUSO DELLA TABELLA ALLEGATA ALLA L. 47/85	
1	Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici
2	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.
3	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.

Ai fini della determinazione dell'indennità risarcitoria del danno si applicherà il seguente schema di calcolo:

$$\text{Indennità Risarcitoria del Danno} = \text{RA} \times \text{CI} \times \text{CE} \times \text{CT} \times \text{CP} \times \text{CZ} \times 1,05 \times \text{SR}$$

dove:

RA= rendita dell'abuso determinata secondo la seguente formula:

$\frac{\text{rendita catastale dell'immobile}}{\text{superficie utile totale dell'immobile}} \times \text{superficie utile dalla parte abusiva dell'immobile}$

CI = Coefficiente di Incremento categoria catastale pari a:

- **100** per le unità immobiliari appartenenti alle categoria catastali A, B e C con esclusione delle categorie A10 e C1;
- **50** per le unità immobiliari appartenenti alla categoria A10 e D
- **34** per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C1

CE= Coefficiente dell'Epoca costruzione immobile

Epoca in cui l'abuso è stato commesso	
Nel periodo fino al 01/09/1967	0,40
Nel periodo compreso tra il 02/09/1967 ed il 29/01/1977	0,50
Nel periodo compreso tra il 30/01/1977 ed il 01/10/1983	0,70
Nel periodo compreso tra il 02/10/1983 ed il 31/12/1993	1,02
Nel periodo successivo al 31/12/1993	1,30

CT= Coefficiente di Tutela riferito alle diverse zone territoriali così determinato:

Edificazione nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua	
A distanza inferiore ai 100 metri dalla sponde	1,05
A distanza superiore ai 100 metri dalla sponde	1,02
Edificazione in altre zone di tutela	
Nelle zone di tutela diverse dalle precedenti	1,02

CP= Coefficiente di Protezione per i corsi d'acqua:

Edificazione nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua	
Edificazione nelle fasce di rispetto	1,10
Edificazione fuori dalle fasce di rispetto	1,00

CZ= Coefficiente di Zona riferito alle destinazioni di PRG/PI:

Zona di PRG	
Zona agricola "E"	1,00
Zona diversa da quella agricola	0,80

1,05= Coefficiente di maggiorazione previsto dall'art. 48 comma 3 L. 662/96

SR= saggio redditività dato dal rapporto tra il Valore medio annuale di locazione ed il valore medio di mercato delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Valore medio annuale di locazione: Euro/mq x mese x 12

Valore medio di mercato: Euro/mq

Saggio redditività: $\frac{\text{Euro/mq} \times \text{mese} \times 12}{\text{Euro/mq}} \times 100$

Per determinare la consistenza catastale a relativa rendita dell'opera abusiva si terrà conto dei dati contenuti nelle domande di condono edilizio.

Qualora non si potesse risalire alla Rendita, la stessa verrà calcolata d'ufficio secondo le vigenti disposizioni in materia.

Nel caso di interventi che ricadono in aree sottoposte a più vincoli con coefficienti diversi verrà applicato il coefficiente maggiore.

Art. 3.2 - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA DEL PROFITTO PER OPERE CHE HANNO COMPORTATO AUMENTO DI VOLUME E/O SUPERFICIE. (art. 1 punto 1 tipologie da 1 a 3)

Per le istanze di condono edilizio, di cui alla L. 47/85, art. 39 L. 724/94, L. 326/2003 e L.R. 21/2004, riconducibili alle tipologie edilizie di cui alla seguente tabella:

TIPOLOGIA DELL'ABUSO DELLA TABELLA ALLEGATA ALLA L. 47/85	
1	Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici
2	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.
3	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.

Ai fini della determinazione dell'indennità risarcitoria del profitto si applicherà il seguente schema di calcolo:

$$\text{Indennità Risarcitoria del Profitto} = \text{RA} \times \text{CI} \times \text{CC} \times 1,05 \times 3\%$$

dove:

RA= rendita dell'abuso determinata secondo la seguente formula:

$\frac{\text{rendita catastale dell'immobile}}{\text{superficie utile totale dell'immobile}} \times \text{superficie utile dalla parte abusiva dell'immobile}$

CI = Coefficiente di Incremento categoria catastale pari a:

- **100** per le unità immobiliari appartenenti alle categoria catastali A, B e C con esclusione delle categorie A10 e C1;
- **50** per le unità immobiliari appartenenti alla categoria A10 e D
- **34** per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C1

CC= Coefficiente di Compatibilità così determinato:

	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Opere tollerabili	1,10	1,05	1,00
Opere compatibili	1,00	1,00	1,00

1,05= Coefficiente di maggiorazione previsto dall'art. 48 comma 3 L. 662/96

3% = parametro di calcolo in base al D.M. 26/09/1997

Per determinare la consistenza catastale a relativa rendita dell'opera abusiva si terrà conto dei dati contenuti nelle domande di condono edilizio.

Qualora non si potesse risalire alla Rendita, la stessa verrà calcolata d'ufficio secondo le vigenti disposizioni in materia.

Nel caso di interventi che ricadono in aree sottoposte a piu' vincoli con coefficienti diversi verrà applicato il coefficiente maggiore.

Art. 4 - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA MINIMA DA CALCOLARSI ESCLUSIVAMENTE CON IL METODO DEL PROFITTO PER OPERE CHE NON HANNO COMPORTATO AUMENTO DI VOLUME E/O DI SUPERFICIE. (art. 1 punto1 tipologie da 4 a 7 e art. 1 punto 2)

Per le istanze di condono edilizio riconducibili alle tipologie 4, 5, 6 e 7 della tabella allegata alla legge 47/85 e per quelle di cui all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, il profitto è valutato nella misura minima superiore a quella di cui all'art. 3 del D.M. 26 settembre 1997 e precisamente:

Tipologia dell'abuso della tabella allegata alla Legge 47/85	VALORI MINIMI STABILITI DAL D.M. 26 SETTEMBRE 1997	VALORI MINIMI DETERMINATI
4. Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31, lettera d) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.	Lire 1.000.000 (pari ad € 516,46)	Euro 1032,95
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'art. 31 lettera c) della legge 457/78, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.	Lire 750.000 (pari a € 387,34)	Euro 774,69
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31 lettera c) della legge 457/78, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.	Lire 750.000 (pari a € 387,34)	Euro 387,34
7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 31 lettera b) della legge 457/78 , realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della presente legge	Lire 500.000 (pari a € 258,23)	Euro 516,46

DISPOSIZIONI FINALI

Nel caso di interventi tollerati, per i quali siano state richieste opere di mitigazione, il provvedimento edilizio in sanatoria ha valore anche di titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di mitigazione prescritte.