



COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

UFFICIO URBANISTICA

REGOLAMENTO

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA INDENNITA' RISARCITORIA AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.Lgs. 42/2004

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 e dal D.Lgs. 157 del 24/03/06 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III° del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 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 quantificazione è stata attribuita alla sfera di competenza Comunale, ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 3 del 21/04/99 (articolo sostituito dall'art. 40 decies della L.R. 20/00, introdotto con l'art. 1 della L.R. 23/09).

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

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 qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a 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 la disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), 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 nei nuovi artt. 167 e 181 D.Lgs. 42 cit.).

L'accertamento di compatibilità paesistica, con annessa Indennità Risarcitoria, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistica ai sensi dell'art. 17 reg. 23/04.

ART. 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'art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa vigente in materia.

In relazione agli interventi di cui alla lettera a), 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 (sfr. Anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06).

Sono inoltre escluse le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (DPR 380/01 e L.R. 23/04).

ART. 4 COMPETENZE

Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/04 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della C.Q.A.P. comunale la quale, per composizione e competenza, in base all'art. 3 della legge regionale dell'Emilia Romagna n. 31/02 non che del Regolamento Edilizio Comunale, 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, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area e sull'immobile.

ART. 5 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'

Ai sensi dell'art. 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".

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base delle presenti norme regolamentari.

ART. 6 CALCOLO DEL PROFITTO

A) Opere comportanti incrementi di superficie e/o volume

Il calcolo del 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.

Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle tabelle dell'Osservatorio dei Valori immobiliari del Territorio visionabili sul sito "www.agenziadelterritorio.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 €2.000.

B) Opere non comportanti incrementi di superficie e/o volume

Per tali interventi si sono stimati importi forfettari, desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario". Si reputano tali importi equi e già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati.

- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiale a cielo aperto e simili).

La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000.

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME

La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.000.

- 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).

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

- ALTRE OPERE

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

ART. 7
CALCOLO DEL DANNO

Per DANNO AMBIENTALE deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente.

Per VALUTAZIONE DEL DANNO deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfettari di cui all'art. 6B sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico.

E' necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art. 6A applicando i costi unitari desunti dalle quotazioni della "Guida tariffaria delle opere e delle prestazioni delle

categorie artigiane di Rimini”, edita dalla CNA e CONFARTIGIANATO di Rimini ed in essere al momento della presentazione dell’istanza di parte o dell’accertamento di illecito.

ART. 8
MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell’importo, comunicato o ingiunto con atto dirigenziale, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell’atto stesso da parte del destinatario.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.

Si ricorda che nell’ambito del procedimento per il rilascio dell’accertamento di compatibilità paesaggistica ex L. 308/04 art. 1 co. 37 (condono ambientale speciale), il versamento dell’indennità risarcitoria condizione per il rilascio dello stesso. Lo stesso si può intendere anche nell’ambito dell’accertamento in via ordinaria (ora artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/04 cit.), con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica ex art. 17 L. reg. 23/04 cit. .

Coriano, li 19 Maggio 2011

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
“Dott. Arch. Paolo Bascucci”