



COMUNE DI MACUGNAGA

PROVINCIA DEL VERBANO - CUSIO - OSSOLA

Piazza Municipio n. 1 - C.A.P. 28876 - Tel.: 0324/65009 - Fax: 0324/65817

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI
DI CUI ALL'ART.167 DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42
"CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"
E DI CUI ALL' ALL'ART. 1 COMMA 37
DELLA LEGGE 15 DICEMBRE 2004, N. 308**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 4 DEL 15 GENNAIO 2007

1. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA

1.1. Premesse

Considerato che:

- L'art. 167 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" così come modificato dalla L. 308/2004 e come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs.157/2006, in caso di violazione alle norme previste per la tutela del vincolo paesaggistico dispone:

"1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. 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. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. *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.*"

- La Legge 15 dicembre 2004, n. 308 "Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione" all'art. 1 commi 37, 38 e 39 dispone:

" 37. Per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti, anche rispetto all'autorizzazione eventualmente rilasciata, comporta l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e di ogni altro reato in materia paesaggistica alle seguenti condizioni:

- a) che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;*
- b) che i trasgressori abbiano previamente pagato:*
 - 1) la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;*
 - 2) una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.*

38. La somma riscossa per effetto della sanzione di cui al comma 37, lettera b), numero 1), è utilizzata in conformità a quanto disposto dall'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004. La somma determinata ai sensi del comma 37, lettera b), numero 2), è riscossa dal Ministero dell'economia e delle finanze e riassegnata alle competenti unità previsionali di base dello stato di previsione della spesa del Ministero per i beni e le attività culturali per essere utilizzata per le finalità di cui al comma 33 e al comma 36, lettera b).

39. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati all'intervento, presenta la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica all'autorità preposta alla gestione del vincolo entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda, previo parere della soprintendenza."

- Il suindicato art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ha sostituito, riproducendone il contenuto per quanto concerne il meccanismo sanzionatorio, l'art. 15 della Legge n°1497 del 1939 e poi l'art. 164 del D.Lgs. 490/1999.

- L'art. 16 della L.R. 20/1989 ai commi 4 e 5 disciplina l'applicazione della stessa indennità pecuniaria di cui all'art. 15 della Legge 1497/39,

Tutto ciò considerato:

- Tenuto conto del principio costituzionale per il quale, qualora una Legge Statale sopravvenuta regoli diversamente la materia abroga o integra le Leggi Regionali fino a quanto le Regioni non abbiano a loro volta legiferato secondo le specifiche competenze;
- Atteso che la regione Piemonte non ha modificato la L.R. 20/1989 dopo il nuovo "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- Ritenuto pertanto di dovere definire modalità precise per l'applicazione delle sanzioni suddette e i relativi procedimenti, in considerazione della delicatezza della materia e delle difficoltà di individuazione di un parametro che consenta l'irrogazione delle sanzioni e la non linearità della dottrina e della giurisprudenza;

- Viene redatto il seguente regolamento al fine di disciplinare la quantificazione delle indennità previste dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. - così come modificato dall'art. 36 comma a) e b) della L. 308/2004 e come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs n° 157 del 2006 - e delle sanzioni previste all'art. 1 comma 37 lettera b) della L. 308/2004.

La stima (a mezzo di perizia di stima "asseverata") di cui trattasi all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., viene predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta al controllo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Per la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare 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".

Relativamente al danno ambientale non esiste in dottrina un approfondimento specifico diretto ad individuare criteri obiettivi, razionali e coerenti ai fini della sua definizione e quantificazione.

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, del 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.

Il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, anche se emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo ed oltretutto su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

1.2. Sanzione per violazione delle norme paesaggistiche

Nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 1 comma 37 della L. 308/2004, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, applica la sanzione e rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso un provvedimento emesso previo parere della Commissione Edilizia Comunale e della Soprintendenza che si esprimono sulla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo e sulla determinazione del danno ambientale;

Conseguentemente ai pareri espressi si procederà:

- a) alla demolizione qualora gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 1 comma 37 della L. 308/2004 ovvero le opere siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo;
- b) 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;
- c) 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;

Per i casi b) e c) sarà possibile il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica previo pagamento delle sanzioni.

Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato, la sanzione minima non potrà mai essere inferiore ad Euro 258,23 (£ 500.000), in conformità a quanto previsto all'art. 4 del Decreto 26/09/1997 e, seppur anacronistico, con l'art. 16 comma 4 della L.R. 20/1989 e s.m.i..

1.3. La determinazione del danno

Nella generalità dei casi 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. In tale perizia "asseverata" saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito.

Il danno viene valutato dalla perizia di stima "asseverata" mediante importo unitario (€/mc) di costruzione realizzata ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

Nel caso che le opere non abbiano comportato realizzazione o aumento di volume, ma solo di superficie, il danno viene valutato dalla perizia di stima "asseverata" mediante importo unitario (€/mq) per la relativa superficie di calpestio ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

Nei casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume, ed a condizione che l'intervento abusivamente eseguito non abbia determinato modifica della destinazione d'uso

dell'immobile o delle singole unità immobiliari, né il numero e la consistenza delle stesse, l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato verrà determinata direttamente dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, mediante applicazione degli importi stabiliti nei successivi articoli.

1.4. La determinazione del profitto

Opere che comportino aumento della superficie utile o del volume

Per le istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative, riconducibili alle seguenti tipologie:

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

si avranno le seguenti casistiche:

A) il profitto è determinabile con il valore dell'estimo

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (art. 2 Legge 24/03/1993 n. 75, D.Lgs. 28/12/1993 n. 568 e Legge 23/12/1996 n. 662), il profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate e si ottiene moltiplicando il prodotto fra la tariffa e la consistenza catastale, secondo i valori in vigore nel comune nell'anno di riferimento della stima, per i seguenti coefficienti:

- **100** – per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A, B, C 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);
- **34** – per i negozi e le botteghe (categoria C1).

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 1/4 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.

B) il profitto non è determinabile con il valore dell'estimo

A norma del Decreto 26 settembre 1997, il profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza fra:

- il valore di mercato dell'opera realizzata;
- i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'opera realizzata, dovrà essere prodotta apposita perizia asseverata (mediante confronto con altri immobili di simile fattura, consistenza, e destinazione d'uso). Il valore dell'opera è calcolato sulla base del valore medio di mercato vigente al momento della perizia.

Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, dovrà invece essere prodotto computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della stesura.

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

Per le altre opere minori, riconducibili alle tipologie edilizie 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:

TIPOLOGIE EDILIZIE	IMPORTO
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	€ 516,46
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	€ 387,34
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	€ 258,23
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	€ 258,23
Per le istanze di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs 42/2004, per opere non riconducibili alle tipologie suddette ma comunque	€ 258,23

2. SANZIONI PECUNIARIE

2.1. Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 1) della Legge 308/04

La sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04, determinata secondo i criteri stabiliti dall'art. 2, dovrà essere maggiorata di un terzo per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e della metà per opere di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuove costruzioni. Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso, la maggiorazione non potrà mai essere inferiore a un terzo, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

2.2. Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 2) della Legge 308/04

La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista tra un minimo di tremila e un massimo di cinquantamila euro, dovrà essere determinata sulla base della tipologia delle opere realizzate, previo ottenimento dei pareri favorevoli alla compatibilità paesaggistica della Soprintendenza e della Commissione Edilizia integrata da esperto in materia ambientale, con la seguente graduazione:

- Euro 3.000 per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Euro 5.000 per interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie utile o di volume;
- Euro 500 al metro cubo v.p.p. per interventi comportanti incrementi di superficie utile o di volume, con il minimo di Euro 5.000 ed il massimo di Euro 50.000; per interventi con solo incremento di superficie utile si farà riferimento al volume virtuale ottenuto dal prodotto della nuova superficie per l'altezza convenzionale di 3 metri.

Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso, la sanzione pecuniaria aggiuntiva non potrà mai essere inferiore ad Euro 3000, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

3. MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA

Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, quantificata con ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dovrà essere corrisposto entro 90 giorni dalla notifica della stessa.

Ai sensi dell'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 rimessione 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.

Ai sensi della L. 308/2004, art. 1 comma 38, la somma riscossa per effetto della sanzione di cui al comma 37, lettera b), numero 1) della stessa Legge, è utilizzata in conformità a quanto disposto dall'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004. La somma determinata ai sensi del comma 37, lettera b), numero 2) della L. 308/2004, è riscossa dal Ministero dell'economia e delle finanze e riassegnata alle competenti unità previsionali di base dello stato di previsione della spesa del Ministero per i beni e le attività culturali per essere utilizzata per le finalità di cui al comma 33 e al comma 36, lettera b) della stessa Legge.

4. RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il relativo provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia Comunale e parere vincolante della Soprintendenza, in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria.

Il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere effettuato anche per le istanze, presentate anteriormente all'entrata in vigore della Legge 308/2004 e non ancora definite, relative ad opere realizzate in area soggetta a vincolo paesaggistico, volte ad ottenere la conservazione ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa comunicazione agli interessati dell'avvio del procedimento ai sensi della L. 241/1990 volto all'applicazione della citata disposizione legislativa.

Per le pratiche di condono, ai sensi della L.R. 10 novembre 2004 n. 33, il relativo provvedimento è rilasciato, sentita la Commissione Edilizia Comunale integrata dall'esperto della tutela dei beni paesaggistici ai sensi della L.R. 3 aprile 1989 n. 20, in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria.