

INDENNITÀ RISARCITORIA AMBIENTALE

criteri e modalità di determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 D.Lgs. n. 42/2004

L'articolo 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) regola il procedimento per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, ovvero la sanatoria paesaggistica per gli interventi e le opere eseguiti in difformità o in assenza dell'autorizzazione. Il comma 5 dell'articolo 167 stabilisce quanto segue: ".... 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". Pertanto, i trasgressori, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, cioè nel caso in cui le opere oggetto di sanatoria siano considerate ammissibili sotto l'aspetto paesaggistico, devono versare all'amministrazione comunale una sanzione pecuniaria determinata in base al danno paesaggistico causato dalle opere eseguite ovvero al profitto acquisito inteso come aumento di valore dell'immobile su cui è stato commesso l'abuso.

DANNO AMBIENTALE ARRECATO

Il danno paesaggistico è considerato pari al *costo di demolizione* delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche oltre al *costo di ripristino* dello stato dei luoghi. Tale importo viene incrementato del 25% (costo di ripristino dello stato esteriore dei luoghi determinato in percentuale rispetto al costo delle opere di demolizione) quando ricorra uno o più dei seguenti casi:

- a) immobili e aree di cui all'art. 136 del D. lgs n. 42/2004;
- d) aree tutelate con Decreto.

La determinazione del Danno Ambientale viene calcolata mediante stima analitica del costo per effettuare le demolizioni delle opere oggetto di accertamento e per il ripristino dello stato dei luoghi utilizzando i valori di riferimento del Prezziario Regionale vigente di cui alla Del. G.R. n.1060 del 05.11.2007 e ss.mm. e ii.

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 unità immobiliari rispetto allo stato legittimato dell'immobile (lo stato legittimato è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti) l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato, può essere determinata direttamente, mediante l'applicazione degli importi stabiliti nell'apposita tabella sottoelencata.

Appare scontato affermare che nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica il danno ambientale non sussiste in quanto trattasi di opere conformabili che non hanno arrecato danno all'ambiente. La realizzazione di eventuali prescrizioni o condizioni, contenute

nel parere stesso o nella nota della Soprintendenza, e riguardanti le finiture, i particolari o le schermature del manufatto realizzato abusivamente o altri modesti interventi edilizi volti a migliorare la tipologia o l'estetica del manufatto, una volta ottemperate, sono da considerarsi interventi finalizzati all'eliminazione del danno ambientale e paesaggistico prodotto.

In queste ipotesi resta comunque salva la determinazione del profitto di cui al successivo paragrafo.

PROFITTO

Si è ritenuto congruo calcolare tale parametro attraverso i valori dell'estimo, che si calcolano ai sensi dell'art.2 della Legge n.75 del 24.03.1993, del D.Lgs. n. 568 del 28.12.1993 e ai sensi della Legge n.662 del 23.12.1996, determinando tal parametro 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 dalla moltiplicazione fra la tariffa e la consistenza catastale, secondo i valori in vigore nel comune nell'anno di riferimento della stima, per il coefficiente stabilito con l'art.1-bis della Legge 30/07/2004 n. 191 (120 per i fabbricati cat. A, B, C - 60 per Uffici A10 e cat. D - 40,8 per negozi C/1 e cat. E).

Per la determinazione della consistenza catastale dell'opera abusiva in questione, si assumeranno riferimento i mq. di superficie utile oggetto della richiesta di sanatoria.

Il moltiplicatore viene desunto dalla tabella allegata al decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali 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", di cui si riporta l'art.3:

1. Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art.2 della legge 24 marzo 1993, n.75 del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n.568, e della legge 23 dicembre 1996, n.662.

2. Le amministrazioni competenti, con propria delibera possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n.47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso:

Tabella n.1	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Non conforme alle norme di tutela	100%	75%	50%
Conforme alle norme di tutela	75%	50%	25%

Per le restanti tipologie di cui alla tabella allegata alla citata legge 28 dicembre 1985, n.47, le amministrazioni competenti applicheranno il valore del profitto nella misura non inferiore a quanto di seguito riportato:

Tipologia 4	L. 1.000.000	€ 516,46
Tipologia 5 e 6	L. 750.000	€ 387,34
Tipologia 7	L. 500.000	€ 258,23

Valore d'Estimo :

A) Valore d'estimo Totale:

- Tariffa d'Estimo (€.) x Superficie oggetto di Accertamento (mq) x 120* x 1,05 = V.1

Moltiplicatore (art.1-bis Legge 30/07/2004 n. 191) *

- Fabbricati (cat. A, B, C) → 120

- Uffici (A10) e cat. D → 60

- Negozi (C/1) e cat. E → 40,8

A) **Determinazione del Profitto Conseguito** : $P = V.1 \times 3\% +$ incrementato del parametro :

a.1) del 100% per le tipologie di abuso cl.1 se non conformi alle norme di tutela;

a.2) del 75% per tipologie di abuso cl.1 ma conformi alle norme di tutela oppure per

tipologie di abuso cl.2 non conformi alle norme di tutela;

a.3) del 50% per tipologia di abuso cl.2 conformi alle norme di tutela oppure per

tipologie di abuso cl.3 non conformi alle norme di tutela;

a.4) del 25 % per tipologia di abuso cl.3 conformi alle norme di tutela.

$P = V.1 \times 3\% = \text{€} \cdot V +$ Incremento percentuale come da punti a.1- a.2 - a.3 -a.4 su V

Tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e Legge 23 dicembre 1994, n.724

Tipologia 1 - Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

Tipologia 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.

Tipologia 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.

Tipologia 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'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso

Tipologia 5 - Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.

Tipologia 6 - Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.

Tipologia 7 - Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, 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'articolo 15 della presente legge.

Tabella allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326

Tipologia 1 - Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

Tipologia 2 - Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento

Tipologia 3 - Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma d) del D.P.R. Giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio

Tipologia 4 - Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza e difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle Zone omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n.1444

Tipologia 5 - Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza e difformità del titolo abilitativo edilizio

Tipologia 6 - Opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza e difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e di volume

In conclusione, **l'indennità risarcitoria** (sanzione dovuta ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/2004) è pari alla somma equivalente al **maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, determinati come meglio specificato sopra**

I = maggior valore tra Danno Ambientale e Profitto Conseguito
