

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 12 del 27/04/2023

OGGETTO: ADOZIONE DI REGOLAMENTO CONTENENTE LE MODALITÀ E I CRITERI PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA IN CASO DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN AREE SOGGETTE AL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI AL D.LGS 42/2004 IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE

L'anno 2023 addì ventisette del mese di aprile alle ore 20:00 ed in continuazione nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati in seduta ORDINARIA i componenti del Consiglio comunale.

Alla trattazione del presente atto risultano PRESENTI N. 11 Consiglieri:

MATTIOLI OMAR	Presente	DE TOMMASO	Presente
LAZZARI MIRKO	Presente	ERNESTO	
FORNI LAMBERTO	Presente	RAFII ZAKANI HICHAM	Assente
BEDESCHI GLORIA	Presente	SUTERA DARIO	Presente
REDA MARTINA	Assente	GRIMANDI	Presente
GURIOLI ELENA	Presente	ALESSANDRA	
CARITO GIOVANNI	Presente	LANDI SERGIO	Presente
FRAZZONI MIRCO	Presente		

PRESENTI N. 11

ASSENTI N. 2

Presiede il **SINDACO MATTIOLI OMAR**; partecipa il **SEGRETARIO GENERALE BERALDI GIUSEPPE** con funzioni consultive, referenti e di assistenza curando la verbalizzazione della seduta.

Il Presidente, verificato che il numero dei consiglieri presenti al momento dell'adozione del presente atto corrisponde al numero legale, procede a far trattare l'argomento in oggetto sopra indicato.

Scrutatori: Mirco Frazzoni, Dario Sutera, Sergio Landi.

La registrazione audio di codesta seduta di Consiglio Comunale è conservata agli atti con prot. 5726 /2023.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 12 del 27/04/2023

Relaziona il Sindaco Omar Mattioli.

Il Consigliere Alessandra Grimandi rileva delle contraddizioni contenute in alcuni articoli. Riporta, poi, la sintesi dei lavori svolti in commissione consiliare. Esprime contrarietà in ordine alla prevista determinazione dell'incremento di valore degli abusi presente nel regolamento. Esprime contrarietà, inoltre, rendendosi disponibile ad approfondire in altra seduta della Commissione.

Replica il Sindaco.

OGGETTO: ADOZIONE DI REGOLAMENTO CONTENENTE LE MODALITÀ E I CRITERI PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA IN CASO DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN AREE SOGGETTE AL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI AL D.LGS 42/2004 IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- La sanzione ambientale, c.d. "indennità risarcitoria", per interventi in zona di vincolo paesaggistico trova la sua origine storica nella previgente L. 1497/39 art. 15 (legge sulla tutela dei beni ambientali/paesaggistici) la quale nella originaria stesura prevedeva che, indipendentemente dalle sanzioni comminate dal Codice Penale e da quelle Urbanistiche (che ora fanno capo a livello nazionale al T.U DPR 380/2001 e per la Regione Emilia Romagna alla L.R. 23/2004), chi non ottemperasse agli obblighi e agli ordini della legge medesima - in particolare all'obbligo di munirsi della preventiva autorizzazione ambientale, all'epoca prescritta dall'art. 7 della medesima L. 1497 - era tenuto al pagamento di una specifica indennità nella fattispecie equivalente alla maggior somma tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la commessa trasgressione;
- Era poi intervenuto, in tema di competenze istituzionali previste nella succitata L. 1497/39, il DPR 616/1977 (art. 82) il quale aveva trasferito alle Regioni gli specifici adempimenti in tema di bellezze ambientali, con particolare riferimento al rilascio delle autorizzazioni ambientali: competenze poi delegate ai Comuni con L.R. 26/1978 art. 10 e s.m.i. Nello specifico, anche la competenza in tema di quantificazione è stata successivamente trasferita ai Comuni a seguito della L.R. 3/1999 art. 94 (prima di spettanza delle Commissioni Provinciali). La delega ai Comuni di tutte le predette competenze è stata poi confermata con la L.R. 23/2009, art. 1 (integrazione L.R. 20/2000, art. 40 decies), a seguito delle modifiche apportate con il D.Lgs 63/2008 al vigente Codice Urbani D.Lgs. 42/2004, in tema di procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;

- In via preliminare, come confermato nella vigente normativa, sono soggetti alla preventiva acquisizione di autorizzazione ambientale tutti gli interventi edilizi ad eccezione di quelli considerati "minori" per la finalità di tutela paesaggistica, come elencati all'art. 149 del vigente, poc'anzi citato, D.lgs. 42/2004, e più precisamente tutti gli interventi non presenti nell'allegato A del DPR 13/02/2017 n. 31 che classifica gli interventi non soggetti ad autorizzazione;
- I Testi Unici che hanno riordinato, pur con svariate e significative modifiche, la materia della tutela ambientale per quanto concerne la legge sul vincolo paesaggistico (previgente L. 1497/1939 come integrata dalla L. 431/1985) e quella sul vincolo monumentale (previgente L. 1089/1939) hanno confermato la qualificazione della sanzione ambientale quale indennità "corrispondente alla maggior somma tra danno ambientale arrecato e profitto conseguito con la commessa violazione". L'art. 164 del D.Lgs. 490/1999 ed il successivo art. 167 del vigente succitato D.lgs. 42/2004 hanno mutuato la previsione nella sua configurazione sostanziale; i recenti decreti correttivi del Codice hanno però significativamente inciso sui presupposti ovvero sugli ambiti di applicabilità della sanzione stessa. In sintesi, per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione ambientale o in difformità dalla stessa la sanzione da irrogarsi sarebbe in via prioritaria quella demolitoria mentre la sanzione pecuniaria in alternativa al ripristino potrebbe essere irrogata solo nei casi in cui l'opera può essere suscettibile di accertamento di compatibilità paesaggistica: nuova procedura introdotta con la L. 308/2004 poi recepita nell'articolo del D.Lgs. 42/2004, più precisamente artt. 167 e 181;
- L'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 infatti (così come modificato e integrato dall'art. 1 comma 36 della L.308/04) prevede, in caso di realizzazione di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del comma 4 -in aree soggette ai vincoli di cui agli artt. 136 (immobili vincolati con decreto) e 142 (aree vincolate ope legis) del Codice medesimo in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, la possibilità per il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o area interessata dalle opere abusive, di presentare apposita domanda ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. Qualora, in esito alla procedura descritta al comma 5 dello stesso articolo, venga accertata la compatibilità paesaggistica, è consentito il mantenimento delle opere e, ferma restando l'applicazione della sanzione urbanistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima;
- Le opere suscettibili di compatibilità paesaggistica, come sopra indicato, e descritte al comma 4 del succitato art. 167, sono di seguito descritte:
 - a) lavori realizzati in assenza o difformità da autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero

- aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001.

PRECISATO quindi che:

- Il campo di applicazione del presente regolamento viene individuato:
 - 1) prioritariamente, nell'ambito della recente procedura di compatibilità paesistica introdotta, a regime, dalla L. 308/2004 art. 1 comma 36 in modifica al Codice Urbani, art. 167, come sopra descritta, ed ammessa solo per tipologie di opere "minori" definite alle suindicate lett. a) b) e c);
 - 2) eccezionalmente nell'ambito della procedura di compatibilità paesaggistica straordinaria prevista dalla stessa L. 308/2004 art. 1 comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) con scadenza di presentazione delle istanze al 31/01/2005, per le ipotesi previste dalla legge stessa;
 - 3) inoltre, nell'ambito del trattamento sanzionatorio ordinario là dove comunque si è attuata una violazione edilizia ed ambientale che si è concretizzata in opere di maggior consistenza e/o impatto, potendo comprendere aumenti di superfici e volumi. Trattasi di interventi non suscettibili di rilascio del suddetto accertamento di compatibilità ma per i quali non è possibile procedere a sanzione demolitoria, - per principi generali sanciti dalle Leggi Urbanistiche vigenti, D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004 - in quanto si creerebbe un pregiudizio strutturale e/o funzionale alle parti conformi del fabbricato o precedentemente regolarizzate. Fattispecie di questo tipo sono configurabili, peraltro, in caso di difformità parziali in permessi di costruire relativi ad interventi di nuova costruzione/ampliamento oppure in caso di ristrutturazioni edilizie in difformità o assenza di titolo (artt. 34 e 33 del D.P.R. 380/2001 e corrispondenti artt. 15 e 14 della L.R. 23/2004);
- Le ipotesi sanzionatorie per tali ultimi illeciti edilizi delineati sub punto 2) sono comunque oggetto di valutazione anche da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (C.Q.A.P.), trattandosi sempre di abusi su aree vincolate. I criteri di computo contenuti nel Regolamento de quo tengono conto anche delle suddette tipologie;

ATTESO che:

- La criticità che affligge la sanzione ambientale a tutt'oggi è data dalla sostanziale assenza di parametri oggettivi e ben delineati, rinvenibili nella vigente Normativa sovraordinata: ciò in particolare per quanto concerne la quantificazione del danno, il quale a differenza del computo del profitto resta con contorni più opinabili e non facilmente computabile;
- Gli Uffici Tecnici preposti ad oggi procedono secondo una prassi che costituisce da un lato comunque il frutto di un'analisi ed approfondimento della questione,

dall'altro però lascia spazi di opinabilità in relazione anche al singolo operatore, tenuto conto che alcune fattispecie non risultano facilmente quantificabili con il conseguente rischio di creare ambiti di disomogeneità di trattamento;

- L'utilizzo del metodo del valore d'estimo per individuare il profitto conseguito, non sempre determina una piena coerenza tra l'abuso realizzato e le valutazioni di incremento deducibili dagli estimi catastali. Parimenti anche il computo del danno, assunto in via convenzionale facendo riferimento al costo del ripristino attraverso il sistema del computo metrico (sovente predisposto dai tecnici esterni incaricati dal privato), non consente sempre di addivenire a valori coerenti tra loro e soprattutto proporzionati alla consistenza sostanziale delle opere oggetto di violazione;
- Le perizie di stima ad oggi, effettuate attraverso valutazioni spesso complesse, rischiano di provocare anche una dilatazione delle tempistiche di definizione delle posizioni da trattare, oltre che comportare appunto il rischio di disomogeneità interpretative e conseguentemente di valutazione, trattandosi sovente di ambiti che si prestano a valutazioni soggettive, specie in caso di interventi piuttosto rilevanti sotto il profilo urbanistico ed anche ambientale;

CONSIDERATO che:

- In riferimento alle problematiche attinenti la concreta applicazione dell'articolo 167 del D.Lgs.42/2004, si è rivelato assolutamente opportuno e necessario individuare dei criteri - come descritti nell'articolato del Regolamento in questione - per la determinazione dell'indennità risarcitoria, che rispondano ai fondamentali principi di omogeneità, equità, proporzionalità e semplicità di applicazione;
- Il ricorso, per quanto concerne il profitto, ai valori venali medi di cui alle tabelle dell'Agenzia del Territorio, è apparsa la soluzione più congrua in quanto, pur non entrando nel merito della classe catastale delle singole unità immobiliari fissa alcuni parametri oggettivi, in forza dei quali si assume la valutazione media unitaria a mq secondo una percentuale predefinita del 20% e si applica alla superficie delle opere abusivamente realizzate. Se risulta un aumento del solo volume, quest'ultimo viene commutato in termini di superficie. Tale metodologia di calcolo si applica, logicamente, per tutte le opere computabili in termini di superficie e volume;
- È emersa in particolar modo l'assoluta opportunità, per le opere non quantificabili in termini di superficie e volume e soprattutto per alcune tipologie di intervento minori (quali restauro e manutenzione straordinaria, ad esempio), di individuare degli importi forfetari;
- La loro introduzione costituisce sicuramente l'aspetto più importante ed innovativo, ancorché riscontrabile anche in atti regolamentari di altre Amministrazioni Comunali. Ciò si traduce in una notevole semplificazione apportata alla procedura di calcolo che evita altresì, anche in questo caso, disomogeneità di trattamento specie per quelle opere, come precisato, che non si traducono in termini di superficie e volume computabili. I valori, individuati nel Regolamento de quo, hanno tenuto conto di una media dedotta da innumerevoli indennità calcolate dai Tecnici preposti con riferimento a svariate fattispecie, ritenendo pertanto coerenti e pertinenti i suddetti importi in

relazione alle tipologie di opere contemplate;

- Per quanto concerne il computo del danno, il calcolo analitico (computo metrico estimativo finalizzato alla determinazione del costo del ripristino) si deve intendere applicabile solamente per le ipotesi di opere computabili in termini di superficie e volume; per i casi residui, ove sono previsti degli importi forfetari, i medesimi sono stati rapportati ad una valutazione della maggior somma tra profitto e danno, ritenendo quindi quest'ultimo coerentemente assorbito nel valore del profitto. La predetta valutazione ha tenuto conto delle stime nel concreto operate in questi anni, reputando il quadro equo e coerente con l'entità e tipologie di interventi edilizi esaminati;

PERTANTO, tanto premesso e considerato, ritenuto pertinente quanto previsto e definito nell'allegato Regolamento, oggetto della presente deliberazione e coerente con le finalità e gli obiettivi che si propone;

DATO ATTO che gli interventi, così come trascritti nel processo verbale integrale, verranno allegati alla delibera consigliare di approvazione della prima seduta utile successiva;

VISTO l'allegato parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia, espresso in ottemperanza all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000.

RICHIAMATA la propria competenza ai sensi dell'art. 42 comma 2), lett. a) del D Lgs. n. 267 del 18.08.2000. Visto dunque il D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTI:

- in particolare l'art. 167 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- la L. 308/2004, art. 1 commi 36 e 37;
- il DPR 380/2001;
- la L.R. 23/2004;
- il DPR 616/77;

CON votazione, espressa nei modi e nelle forme di legge, che dà il seguente esito:

PRESENTI 11
VOTANTI 10

Voti favorevoli: n. 7

Voti contrari: n. 3 (Consiglieri: Mirko Lazzari, Alessandra Grimandi, Dario Sutera);

Astenuti: n. 1 (Consigliere Sergio Landi);

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, il regolamento contenente modalità e criteri per il calcolo dell'indennità risarcitoria in caso di interventi edilizi realizzati in aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (Allegato 1);
- 2) di precisare che gli eventuali adempimenti conseguenti al presente atto deliberativo saranno assolti dal dirigente preposto ai sensi di legge;
- 3) di dare atto che la presente deliberazione non comporterà per l'Ente impegni di spesa, né diminuzioni d'entrata;

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

VISTO l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267;

CON votazione, espressa nei modi e nelle forme di legge, che dà il seguente esito:

PRESENTI 11
VOTANTI 10

Voti favorevoli: n. 7

Voti contrari: n. 3 (Consiglieri: Mirko Lazzari, Alessandra Grimandi, Dario Sutera);

Astenuti: n. 1 (Consigliere Sergio Landi);

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il Consigliere Sutera chiede di poter dare lettura delle risposte fornite dall'amministrazione in relazione alle interrogazioni presentate.

Il Sindaco invita gli interroganti a procedere in tal senso.

Il Consigliere Sutura illustra l'interrogazione presentata dal Gruppo Consiliare *Baricella Riparte*: "Interrogazione conoscitiva sulla vicenda che ha preceduto l'esecuzione dei lavori di messa a norma per l'ambulatorio per la medicina di base nell'immobile c.d. ex asilo di San Gabriele". Riporta altresì la risposta fornita dall'Amministrazione, dichiarandosi insoddisfatto.

Il Consigliere Sutura illustra l'interrogazione presentata dal Gruppo Consiliare *Baricella Riparte*: "Interrogazione conoscitiva sulla recente introduzione delle nuove modalità di raccolta dei rifiuti urbani". Riporta altresì la risposta fornita dall'Amministrazione, dichiarandosi insoddisfatto.

Il Consigliere Landi illustra l'interrogazione presentata dal Gruppo Consiliare *Aria Nuova per Baricella*: "Interrogazione su raccolta differenziata". Si dichiara insoddisfatto della risposta ricevuta dall'Amministrazione.

Il Consigliere Landi illustra l'interrogazione presentata dal Gruppo Consiliare *Aria Nuova per Baricella*: "Interrogazione scarica rifiuti speciali". Si dichiara insoddisfatto della risposta ricevuta dall'Amministrazione.

Il Consiglio Comunale termina alle ore 20:37.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

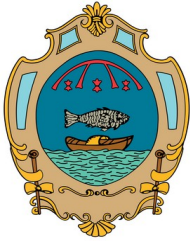
IL SINDACO
MATTIOLI OMAR

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO GENERALE
BERALDI GIUSEPPE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)





II SETTORE
Governo e Sviluppo del Territorio



ALLEGATO A

**REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DELLA
MODALITÀ' E CRITERIO DI CALCOLO
DELL'INDENNITÀ' RISARCITORIA IN CASO DI
INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN AREE
SOGGETTE AL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI
AL D. LGS. 42/2004 IN ASSENZA DI
AUTORIZZAZIONE**

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 27.04.2023

INDICE

- Art. 1 Oggetto del Regolamento
- Art. 2 Ambito di applicazione
- Art. 3 Casi di esclusione
- Art. 4 Competenze
- Art. 5 Determinazione importo indennità
- Art. 6 Calcolo del profitto
- Art. 7 Calcolo del danno
- Art. 8 Modalità di pagamento

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 24/3/2006 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III° del D.Lgs. n. 42 del 24/2/2004 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. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

ART. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale, nello specifico le opere suscettibili di compatibilità paesaggistica, descritte al comma 4 del succitato art. 167, sono di seguito descritte:

- a) lavori realizzati in assenza o difformità da autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati ;
- b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 tra le tipologie di abusi indicati al comma 4 del medesimo articolo possono essere incluse le opere previste dalla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 33 del 26/06/2009 Prot. 6074, fermo restando che nei casi dubbi l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica potrà essere inoltrata alla competente Soprintendenza, che dovrà preliminarmente esprimersi sulla rilevanza paesaggistica dell'intervento.

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.

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 380/2001 e della L.R. 23/2004), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/2004 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 L. reg. 23/2004.

ART. 3

CASI DI ESCLUSIONE

Le disposizioni del presente Regolamento, ai sensi della normativa vigente, non si applicano alle opere interne, e agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m., e più precisamente:

- a) 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;
- b) 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) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati nell' art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa 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 (cfr. anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/2006 del 23/10/2006).

Sono inoltre escluse le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (DPR 380/2001 e L. R. 23/2004).

Sono escluse le opere e gli interventi eseguiti in parziale difformità che, ai soli fini paesaggistici in ragione dell'impatto non percepibile sull'ambiente e sul paesaggio e della irrilevante alterazione dello stato dei luoghi, rientrino nella tolleranza costruttiva da valutarsi sull'intero volume entro il limite del 2% rispetto al volume di progetto, fatto salvo le eventuali sanzioni stabilite per le difformità rientranti della Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia.

ART. 4 COMPETENZE

Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/2004 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 per competenza, in base all'art. 6 della legge regionale Emilia Romagna n. 15/2013 nonché del Regolamento Urbanistico Edilizio, 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 o sull'immobile.

ART. 5 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITÀ

Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. 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.

La sanzione pecuniaria, intesa quale sanzione amministrativa, dovrà essere applicata anche in casi di assenza di danno o di profitto difficilmente quantificabile. Essa è calcolata in misura forfetaria, sulla base dei seguenti parametri:

- a) Valore Venale Medio
- b) Costo unitario medio
- c) Tipologia edilizia

- d) Zona di Ubicazione
- e) Superficie di riferimento
- f) Vetustà dell'opera abusiva.

ART. 6

CALCOLO DEL PROFITTO

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.

A tale quota andrà applicata un coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'immobile progressivo pari all'1% per i primi 15 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni, per ogni anno decorrente dell'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1) 100% - 1% per anno per i primi 15 anni (max 85%)
- 2) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

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 forfetari. 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 (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili)

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

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

La sanzione 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 i 15 mc. fino a 100 mc.: € 1.000 + 20 €/mc. oltre i 15;**
- **Oltre i 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 forfetari di cui all'art.6 B 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 Bologna", edita dalla CNA e CONFARTIGIANATO di Bologna ed in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

ART. 8 MODALITÀ' 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 paesistica ex L. 308/2004 art. 1 co. 37 (condono ambientale speciale), il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio stesso.

Lo stesso si può intendere anche nell'ambito dell'accertamento in via ordinaria (ora artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/2004 cit.), con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica ex art. 17 L. reg. 23/2004 cit. .

Proposta N. 427 / 2023
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: ADOZIONE DI REGOLAMENTO CONTENENTE LE MODALITÀ E I CRITERI PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA IN CASO DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN AREE SOGGETTE AL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI AL D.LGS 42/2004 IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 21/04/2023

IL RESPONSABILE
D'ACCOLTI ALESSIA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Proposta N. 427 / 2023
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: ADOZIONE DI REGOLAMENTO CONTENENTE LE MODALITÀ E I CRITERI PER IL CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA IN CASO DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN AREE SOGGETTE AL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI AL D.LGS 42/2004 IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

- ☒ Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.
- ☐ Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **CONTRARIO** in merito alla regolarità contabile.
- Motivazioni:
- ☐ Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, **NON SI APPONE** parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 21/04/2023

IL RESPONSABILE
CELLINI EMIDIO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)