



***COMUNE DI ROSOLINA***

***PROVINCIA DI ROVIGO***

**5° Settore Assetto del Territorio**

---

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE  
SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. N.  
42/2004 S.M.I. "CODICE DEI BENI CULTURALI E  
DEL PAESAGGIO" E DI CUI ALL'ART. 1 C. 37  
LEGGE 308/2004**

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 4.3.2008

<u>CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. N. 42/2004 S.M.I. "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO" E DI CUI ALL'ART. 1 C. 37 LEGGE 308/2004 .....</u>	<u>1</u>
<u>Art. 1 PREMESSA.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3 LA DETERMINAZIONE DEL DANNO.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 4 LA DETERMINAZIONE DEL PROFITTO.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 5 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE CHE LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA E LA SOPRINTENDENZA HANNO RITENUTO COMPLETAMENTE COMPATIBILI CON LA STESSA.....</u>	<u>6</u>
<u>Art. 6 INTERVENTI PER I QUALI SONO APPLICABILI LE SANZIONI FORFETTARIE PREVISTE DALL'ART. 1 C. 37 LETTERA B) NUMERO 2) L. 308/04.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 7 SANZIONI PECUNIARIE.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 9 RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</u>	<u>8</u>

## **Art. 1 PREMESSA**

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 Assetto del Territorio.

la quantificazione del profitto viene determinato quale differenza tra il valore venale attuale e il valore venale precedente l'intervento.

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.

## **Art. 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 Assetto del Territorio, applica la sanzione e rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso un provvedimento emesso previo parere della Commissione Edilizia Integrata, ai sensi della L.R. 63/94, e della Soprintendenza che si esprimono sulla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo.

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., ovvero le opere siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo;
- b) alla demolizione qualora le istanze siano state presentate ai sensi dell'art. 1, comma 37 della L. 308/2004;
- c) 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;
- d) alla determinazione della sanzione, che sarà equivalente al solo profitto conseguito, per le opere valutare 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 c) e d) 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 € 516,00 in analogia con quanto disposto dall'art. 37 D.P.R. 380/2001 s.m.i..

### Art. 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 Assetto del Territorio. 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 del Settore Assetto del Territorio, mediante applicazione degli importi stabiliti nei successivi articoli.

### Art. 4 LA DETERMINAZIONE DEL PROFITTO.

Il profitto è determinato dall'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente). ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (Minimo e Massimo)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;

**Superficie Convenzionale:** è pari alla superficie Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati successivamente ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

#### 4.1 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti.

### **Valore Venale Attuale**

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

### **Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

### **Valore Venale Precedente all'intervento.**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

### **Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo

### **Coefficiente di Rettifica del valore precedente**

Nuova Edificazione/R.U. coeff. di abbatt. 0,10;

Sostituzione Edilizia coeff. di abbatt. 0,20;

Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione coeff. di abbatt. 0,40;

Ristrutturazione Edilizia coeff. di abbatt.0,80;

Manutenzione straordinaria, Restauro e Ris. Conservativo coeff. di abbatt. 0,90;

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati.

## Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni ed allegati alla presente Disciplina con le seguenti sigle:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

**Art. 5 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE CHE LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA E LA SOPRINTENDENZA HANNO RITENUTO COMPLETAMENTE COMPATIBILI CON LA STESSA.**

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in analogia ad analoghe procedure di sanzionamento che afferiscono all'attività edilizia, da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5 164,00 in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere

<i>Incremento di Valore</i>		Sanzione
Da	a	
	€. < 10.329,14	€. 516,00
€. 10.329,14	€. 15.493,71	€. 1.033,00
€. 15.493,71	€. 20.658,28	€. 1.549,00
€. 20.658,28	€. 25.822,84	€. 2.065,00
€. 25.822,84	€. 30.987,41	€. 2.582,00
€. 30.987,41	€. 36.151,98	€. 3.098,00
€. 36.151,98	€. 41.316,55	€. 3.615,00
€. 41.316,55	€. 46.481,12	€. 4.131,00

€ 46.481,12	€ 51.645,69	€ 4648,00
€ > 51.645,69		€ 5.164,00

**Art. 6 INTERVENTI PER I QUALI SONO APPLICABILI LE SANZIONI FORFETTARIE PREVISTE DALL'ART. 1 C. 37 LETTERA B) NUMERO 2) L. 308/04.**

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 c. 37 lettera b) L. 308/04 si dovrà invece fare riferimento alle sottostante tabella, sempre in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

<i>Incremento di Valore</i>		Sanzione
Da	a	
	L. € < 5.000,00	€ 3.000,00
€ 5.000,01	€ 10.000,00	€ 4.000,00
€ 10.000,01	€ 15.000,00	€ 5.000,00
€ 15.000,01	€ 20.000,00	€ 6.000,00
€ 20.000,01	€ 25.000,00	€ 7.000,00
€ 25.000,01	€ 30.000,00	€ 8.000,00
€ 30.000,01	€ 35.000,00	€ 9.000,00
€ 35.000,01	€ 40.000,00	€ 10.000,00
€ 40.000,01	€ 50.000,00	€ 15.000,00
€ 50.000,01	€ 60.000,00	€ 20.000,00
€ 60.000,01	€ 70.000,00	€ 25.000,00
€ 70.000,01	€ 80.000,00	€ 30.000,00
€ 80.000,01	€ 90.000,00	€ 35.000,00
€ 90.000,01	€ 100.000,00	€ 40.000,00
Oltre € 100.000,00		€ 50.000,00

**Art. 7 SANZIONI PECUNIARIE**

**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, riferimento tabella di cui all'art. 5, 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.

#### **Art. 8 MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA**

Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, quantificata in base al presente regolamento, verrà comunicata dal Responsabile dell'Ufficio Assetto del Territorio e dovrà essere corrisposto entro 90 giorni dalla notifica della stessa, decorso inutilmente il tempo assegnato l'istanza verrà archiviata con l'obbligo da parte del trasgressore della rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

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 (art. 5 del presente regolamento). La somma determinata ai sensi del comma 37, lettera b), numero 2) della L. 308/2004 (art. 6 del presente regolamento), 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.

#### **Art. 9 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. 241/90 s.m.i. volto all'applicazione della citata disposizione legislativa.