

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.44 del 13.09.2010
DIVENTATA ESECUTIVA IL 18.10.2010**

Oggetto: Regolamento attuativo per la determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive nelle aree sottoposte a vincolo paesistico.

Premesso che il territorio del Comune di Piano di Sorrento:

- ricade nell'ambito di efficacia del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino - Amalfitana ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regionale n° 35 del 27 giugno 1987, ed in particolare nella sub-area 1;
- è vincolato ai sensi del decreto legislativo n° 42 del 22/1/2004;
- è vincolato ai sensi della Legge 8 agosto 1985 n° 431;
- è parzialmente sottoposto al vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n° 3267 del 30/10/1923;
- è stato dichiarato sismico, con S = 6, giusta deliberazione della Giunta regionale n. 5447 del 18/11/2002;
- ricade nell'ambito di competenza delle Autorità di Bacino Idrografico Regionale, Sarno e Destra Sele, così come individuati con la Legge Regionale n° 8 del 7/2/1994;
- ricade nell'ambito di competenza dell'A.S.L. NA 3 SUD;
- è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 80 del 07.02.06 ed entrato in vigore il 03.04.06;

Considerato che:

- L'art. 2 della legge 662/96, così come modificato dall'art. 10 del D.L. 669/96 convertito con modificazioni in legge 28.02.1997 n. 30, dispone in relazione al condono edilizio, quanto segue:
“Per le opere eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla legge 29/06/1939 n. 1497 e al D.L. 27/06/1985 n. 312, convertito con modificazioni, dalla legge 08/08/1985 n. 431, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della citata legge n. 1497 del 1939. Allo scopo di rendere celermente applicabile la disposizione di cui al presente comma ai soli fini del condono edilizio, con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, da emanare entro 60 (sessanta) giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono determinati parametri e modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge 29/06/1939 n. 1497, con riferimento alle singole tipologie di abuso ed alle zone territorialmente oggetto del vincolo”
- 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'indennità risarcitoria di cui all'art. 2, comma 46 della legge 23.12.1996, n. 662, come integrato con D.L. 31.12.1996 n. 669, convertito con modificazioni in legge 28.02.1997 n. 30, prevista dall'art. 15 della legge 29.06.1939 n. 1497 (ora art. 167 del TU approvato con D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e dal Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26.09.1997, per opere abusive eseguite nelle aree sottoposte alle disposizioni della stessa legge n. 1497/1939, del D.L. n. 312/1985 convertito con modificazioni in legge n. 431/85 (disposizioni ora ricomprese nel D.Lgs n. 42/2004), oggetto di condono edilizio, sia ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, sia dalla legge 23.12.1994 n. 724, che dalla legge 24.11.2003 n. 326 e successive modifiche ed integrazioni, si applica sia che la concessione o autorizzazione in sanatoria sia già stata rilasciata, sia che i procedimenti di sanatoria non siano stati definiti;
- Sono esclusi dall'applicazione dell'indennità risarcitoria, così come previsto dall'art. 1 del D.M. 26.09.1997, sopra richiamato, gli interventi realizzati abusivamente nelle aree vincolate di cui sopra, riguardanti opere interne e gli interventi di cui all'art. 149 del TU approvato con D.Lgs 22.01.2004 n. 42 ancorchè inseriti in una richiesta oggetto di parere;
- La Regione Campania con la legge regionale n. 65 del 01/09/1981 ha subdelegato ai Comuni anche l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative per le opere abusive, per cui la perizia di valutazione del danno ambientale ed il calcolo del profitto conseguito di cui al punto 1 dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, deve essere effettuata a cura dei Comuni subdelegati.
- Il Consiglio di Stato VI sez. con propria decisione n. 3184 del 02/06/2000 ha stabilito l'obbligo del pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria ex art. 15 L. 1497/39, sostituito dall'art. 164 del D. Lgs. 490/99, anche in assenza di danno ambientale;
- Il D. Lgs. 42/2004 dispone, al comma 6 dell'art. 146, che le Regioni possono conferire o confermare ai Comuni l'esercizio della funzione amministrativa volta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, a condizione che i Comuni dispongano di strutture atte a garantire adeguati livelli di competenze tecnico-scientifiche;
- La Giunta Regionale della Campania con propria deliberazione n. 1122 del 19/06/2009 ha stabilito di riconoscere che le Commissioni Edilizie Integrate (C.E.I.) di cui alla L.R. 10/82 ovvero gli Organi Collegiali, di cui all'art. 41 della L.R. 16/04, sono da ritenersi, a tutti gli effetti di legge, strutture operative in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche ...;
- Il Ministero per i Beni e le attività culturali – Soprintendenza per i beni architettonici, storici, artistici ed etnoantropologici per Napoli e provincia, con nota prot. 3739 del 16/02/2010, pervenuta al protocollo comunale in data 23/02/2010 al n. 4405, indirizzata al Sindaco, ha comunicato che il Comune di Piano di Sorrento è tra quelli verificati con esito positivo relativamente al procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Tutto ciò premesso:

Ritenuto 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;

si predispone 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. 1 comma 36 lett. 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.

L'applicazione di dette sanzioni amministrative non sarà limitata ai soli casi di condono edilizio e segnatamente alle pratiche che abbiano preventivamente rimosso il vincolo paesaggistico di cui all'art. 32 della legge 47/85, ma si estende anche alle cosiddette sanatorie ai sensi degli articoli 33, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e comunque a tutte le opere edilizie abusivamente realizzate.

Le disposizioni del presente regolamento si applicheranno a tutte le pratiche come sopra indicate, rilasciate e da rilasciare e comunque per tutte le opere abusivamente realizzate con la sola esclusione di quelle di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro e risanamento conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanenti dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterano l'assetto idrogeologico del territorio (c. 12 art. 82 DPR 616/77 – introdotto dall'art. 1 della L. 431/85).

MODALITA' DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

Essendo l'indennità risarcitoria pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito occorre procedere alla determinazione di tali voci.

A. DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO

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".

Tale D.M. stabilisce il profitto, in via ordinaria, nella misura del 3% (tre per cento) del valore d'estimo dell'unità immobiliare di cui all'art. 2 della L. 75 del 24/03/1993, del D. Lgs. 568 del 28/12/1993 e della L. 662 del 23/12/1996.

A seconda che le opere comportino o meno aumento della superficie utile e del volume si hanno i seguenti casi:

1) DETERMINAZIONE DEL PROFITTO PER OPERE CHE COMPORTINO AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME

Per le opere abusive oggetto di istanza di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative, riconducibili alle seguenti 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,

il profitto si determina nella misura del 3% del valore dell'estimo catastale (art. 2 Legge 24/03/1993 n. 75, D.Lgs. 28/12/1993 n. 568 e Legge 23/12/1996 n. 662).

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate e si ottiene moltiplicando il prodotto aritmetico del valore della rendita catastale, incrementata del 5% per il coefficiente di capitalizzazione, che in relazione alla categoria catastale dell'immobile può assumere i seguenti valori:

- **100** – per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A (abitazioni), B (collegi, convitti, ecc...), C (magazzini, depositi, laboratori, ecc...) 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: opifici, alberghi, teatri, banche ecc...);
- **34** – per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Se il fabbricato o l'unità immobiliare è sfornito di rendita catastale aggiornata ovvero se la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata per le intervenute variazioni, si dovrà far riferimento alla categoria ed alla rendita attribuita a fabbricati o unità immobiliari simili.

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.

Nel caso di ampliamenti di costruzioni preesistenti il profitto in via ordinaria rimane sempre determinato nella misura del 3% del valore dell'estimo catastale, ottenuto come in precedenza e calcolato secondo la seguente formula:

$E.C.T.D./S.T.P.A.=X/S.O.A.$, dove

- **E.C.D.T.** è l'estimo catastale totale definitivo aggiornato;
- **S.T.P.A.** è la superficie totale dopo l'abuso edilizio;
- **X** è l'estimo catastale su cui calcolare il profitto;
- **S.O.A.** è la superficie dell'opera abusiva.

Le superfici suddette sono computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento.

2) ALTRE OPERE CHE NON COMPORINO AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME

Per le altre opere minori, riconducibili alle tipologie edilizie diverse dalla 1 – 2- 3, come 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:

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 abilitativi edilizio, che non comportino creazione ovvero aumento della superficie utile o del volume assentito	€600,00
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	€400,00

titolo abilitativo edilizio	
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	€300,00
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	€300,00
Per le istanze di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs 42/2004, per opere non riconducibili alle tipologie suddette ma comunque rientranti nei limiti disposti dall'art. 167 comma 4 lett. a,b,c del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.,.	€300,00

L'Amministrazione Comunale ai sensi del secondo comma dell'art. 3 del D.M. 26/09/1997 di seguito riportato, potrebbe incrementare la suddetta aliquota come di seguito riportato:

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

	<i>Tipologia 1</i>	<i>Tipologia 2</i>	<i>Tipologia 3</i>
<i>Non conforme alle norme di tutela</i>	<i>100%</i>	<i>75%</i>	<i>50%</i>
<i>Conforme alle norme di tutela</i>	<i>75%</i>	<i>50%</i>	<i>25%</i>

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

<i>Tipologia 4</i>	<i>lire 1.000.000</i>
<i>Tipologia 5 e 6</i>	<i>lire 750.000</i>
<i>Tipologia 7</i>	<i>lire 500.000</i>

Si applicherà comunque la sanzione minima sotto indicata quando, applicando il suddetto metodo di calcolo riferito alle tipologie 1, 2 e 3, si ottengono importi minori alle seguenti sanzioni minime:

	<i>Tipologia 1</i>	<i>Tipologia 2</i>	<i>Tipologia 3</i>
<i>Interventi non conformi alle norme di tutela</i>	<i>€ 800,00</i>	<i>€ 700,00</i>	<i>€ 600,00</i>
<i>Interventi conformi alle norme di tutela</i>	<i>€ 700,00</i>	<i>€ 600,00</i>	<i>€ 500,00</i>

L'incremento anzidetto, che può essere definito coefficiente di conformità ambientale (**Cct**), si riferisce alla conformità o meno con la L.R. 35/87 Piano Urbanistico Territoriale e/o Paesaggistico Ambientale. A tal fine si precisa che le opere realizzate prima dell'entrata in vigore della L.R. 35/87 sono da ritenersi conformi alle norme di tutela.

Per gli interventi edilizi abusivi, non oggetto di condono edilizio, la determinazione del profitto conseguito potrà essere effettuata applicando una maggiorazione del 5% (cinque per cento) ai valori del profitto conseguito determinato con le modalità di cui innanzi per le opere oggetto di condono.

B. DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE

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 dell'Ufficio Tecnico, mediante applicazione degli importi stabiliti nei successivi articoli.

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, nel 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.

Per quanto riguarda la determinazione quantitativa della sanzione pecuniaria per il danno ambientale arrecato, si deve evidenziare innanzitutto, che la medesima sanzione, prevista in alternativa alla demolizione per edificazione in violazione dei vincoli posti a tutela delle bellezze naturali, ha natura ripristinatoria, intesa come misura tendente a recuperare il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle opere abusivamente realizzate. Difatti la riduzione in pristino dei luoghi costituisce, in concreto, l'unico rimedio congruo per la salvaguardia dei valori ambientali.

Pertanto la minima sanzione pecuniaria per il danno ambientale, anche se calcolata in via provvisoria, in attesa di nuove determinazioni anche di Legge, o di criteri meglio articolati, ben può essere assimilata al costo necessario per la demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Difatti in questo criterio di calcolo viene omissis il criterio di valutazione del danno diretto alla alterazione morfologica del paesaggio (ad esempio ostruzioni visive, modifiche del contorno edificato, soppressione del verde); esiste infatti danno anche quando le opere abusive realizzate non modificano lo stato dei luoghi (ad esempio con l'uso di materiali incompatibili, cambio di destinazione d'uso non compatibile con l'ambiente ecc...), di conseguenza il danno non può essere considerato soltanto proporzionale al volume abusivamente realizzato o alla superficie degli immobili esistenti e/o realizzati, ma come previsto dall'art. 167 del D. Lgs 42/2004: "La somma è determinata previa perizia di stima".

Il criterio per il danno ambientale minimo e provvisorio come in appresso calcolato è necessariamente pari al costo della demolizione oltre al costo del ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda il costo della demolizione, questo è univocamente determinato dal prezzo unitario, riportato nella vigente Tariffa delle OO.PP. per la Campania (in vigore al momento della stima) moltiplicato il volume totale – vuoto per pieno – dell'intervento abusivo ovvero in base a computo metrico estimativo.

Per quanto riguarda il costo di ripristino dello stato dei luoghi esteriore, questo può essere rapportato ad una maggiorazione percentuale, del costo della demolizione o delle opere e computate anche a corpo, che varia dal 30% al 100%, in funzione dell'ubicazione dell'opera abusiva con riferimento alla zonizzazione del P.U.T..

Tale discriminazione delle aree è necessaria in quanto dove esiste un vincolo più restrittivo, l'opera edilizia realizzata ha arrecato un danno maggiore e di conseguenza più alto è il costo per il relativo ripristino.

A tal fine il P.U.T. dell'are Sorrentino – Amalfitana (L.R. 35/87) recepito nel P.R.G., prevede la distinzione in zone territoriali per valore differenziato degli elementi costituiti. Ai diversi valori corrispondono diversi gradi di tutela paesistica.

Le zone di P.U.T. individuate sul territorio comunale sono le seguenti:

Zona territoriale 1a	Tutela dell'ambiente naturale di 1° grado
Zona territoriale 1b	Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado
Zona territoriale 2	Tutela degli insediamenti antichi accentrati
Zona territoriale 4	Riqualficazione insediativi ed ambientale di 1° grado
Zona territoriale 6	Urbanizzazione satura
Zona territoriale 8	Parchi Territoriali
Zona territoriale 9	Parchi speciali
Zona territoriale 10	Parchi attrezzati
Zona territoriale 12	Attrezzature sportive integrate

Dall'analisi della normativa delle singole zone territoriali, sia paesistica che urbanistica, in particolare sulle restrizioni imposte e sulle diversificazioni regolamentari ad esse applicate, consegue una maggiore analisi geografica del territorio rispetto alla tutela paesistica.

Da tutto quanto esposto, emergono gli elementi utili per la definizione dei parametri per il ripristino dello stato dei luoghi, indicati di seguito:

*	Luoghi dove il ripristino ha un valore altissimo	Coeff. 2	100%
**	Luoghi dove il ripristino ha un valore alto	Coeff. 1,7	70%
***	Luoghi dove il ripristino ha un valore medio	Coeff. 1,5	50%
****	Luoghi dove il ripristino ha un valore basso	Coeff. 1,3	30%

Da quanto sopra, ad ogni zona territoriale si assegnano i seguenti valori:

Zona territoriale 1a	Tutela dell'ambiente naturale di 1° grado	*
Zona territoriale 1b	Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado	**
Zona territoriale 2	Tutela degli insediamenti antichi accentrati	*
Zona territoriale 4	Riqualficazione insediativi ed ambientale di 1° grado	****

Zona territoriale 6	Urbanizzazione satura	***
Zona territoriale 8	Parchi Territoriali	*
Zona territoriale 9	Parchi speciali	*
Zona territoriale 10	Parchi attrezzati	*
Zona territoriale 12	Attrezzature sportive integrate	*

Pertanto si avranno i seguenti coefficienti di zona territoriale (Czt):

Zona territoriale 1a	Tutela dell'ambiente naturale di 1° grado	Coeff. 2	100%
Zona territoriale 1b	Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado	Coeff. 1,7	70%
Zona territoriale 2	Tutela degli insediamenti antichi accentrati	Coeff. 2	100%
Zona territoriale 4	Riqualificazione insediativi ed ambientale di 1° grado	Coeff. 1,3	30%
Zona territoriale 6	Urbanizzazione satura	Coeff. 1,5	50%
Zona territoriale 8	Parchi Territoriali	Coeff. 2	100%
Zona territoriale 9	Parchi speciali	Coeff. 2	100%
Zona territoriale 10	Parchi attrezzati	Coeff. 2	100%
Zona territoriale 12	Attrezzature sportive integrate	Coeff. 2	100%

In conclusione il danno ambientale minimo sarà dato dalla sommatoria fra il costo della demolizione ed il cosiddetto costo di ripristino dello stato dei luoghi esteriore, come innanzi calcolati, per le opere oggetto di condono edilizio.

Mentre per gli interventi abusivi non oggetto di condono edilizio il danno ambientale minimo sarà dato dalla sommatoria fra il costo della demolizione ed il cosiddetto costo di ripristino dello stato dei luoghi esteriore, come innanzi calcolati, maggiorati fino al 100% (centopercento).

Tale ultima maggiorazione va applicata su parere della commissione ambientale istituita ai sensi della legge regionale 16/2004 – art. 41.

Modalità di applicazione

Rientra nelle attribuzioni del Funzionario dell'UTC l'adozione e l'ingiunzione dei provvedimenti di demolizione e/o l'irrogazione delle sanzioni amministrative. Per le pratiche di condono edilizio tali provvedimenti restano subordinati alla rimozione dei vincoli di cui all'art. 32 della legge 47/85. La valutazione di merito, in caso di esito favorevole alla non demolizione, dovrà corrispondere alla esplicita applicazione della sanzione di legge. In tal modo, su apposita perizia giurata di parte che autodetermini la suddetta sanzione, il Funzionario dovrà procedere all'adozione dei consequenziali atti amministrativi, ivi compreso il comminamento, l'applicazione e la notifica della sanzione di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, come sopra stabilito in via minimale e provvisoria, quale acconto in attesa di verifica e conguaglio senza ulteriori adempimenti.

In caso di mancato riscontro nei termini indicati nella richiesta di perizia giurata, la determinazione della sanzione verrà effettuata d'ufficio con le modalità di seguito riportate:

- a) Per tutte le pratiche di condono da rilasciare e/o da archiviare, prima del rilascio della relativa concessione in sanatoria o archiviazione, previo esplicita richiesta alla parte interessata di apposita perizia tecnica di autodetermina, o per determina d'ufficio;**
- b) Per le concessioni in sanatoria di condono già rilasciate e/o già archiviate, iniziando dalla prima pratica di elenco d'ufficio e procedendo via di seguito, purché fatte salve dall'applicazione della suddetta sanzione, previo esplicita richiesta alla parte interessata di apposita perizia tecnica di autodetermina da presentarsi entro il termine perentorio di trenta giorni, altrimenti in caso di inadempienza di parte per determina d'ufficio;**

- c) **Per le opere abusive non oggetto di condono edilizio, se già accertate, la sanzione sarà applicata a ritroso a partire dall'approvazione del presente atto, altrimenti negli altri casi secondo l'ordine cronologico di accertamento.**
- d) **Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, ricadano, o siano state "sanate" in diverse tipologie di abuso, la sanzione anche con riferimento ai minimi, sarà calcolata con riferimento all'ipotesi di violazione più grave, in relazione alla modifica dello stato dei luoghi ed all'aspetto esteriore degli edifici**

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.

SANZIONI PECUNIARIE PREVISTE DALLA LEGGE 308/04

- **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, potrà 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.

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

La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista per legge tra un minimo di tremila e un massimo di cinquantamila euro, potrà essere determinata sulla base della tipologia delle opere realizzate, previo ottenimento dei pareri favorevoli alla compatibilità paesaggistica, con la seguente graduazione proposta:

- 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 100 (cento) 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 3.000, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA

Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, quantificata con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dovrà essere corrisposto **entro 90 giorni dalla notifica** della stessa. Il mancato o ritardato pagamento dell'indennità risarcitoria nel termine che precede, o delle rate, comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

In caso di versamento dell'indennità risarcitoria di cui al presente Regolamento, di importo superiore a **€ 1.500,00=** potrà essere concessa, su espressa domanda del debitore e dietro presentazione di idonea garanzia da presentarsi nella forma della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, la rateizzazione fino a 10 (dieci) rate trimestrali anticipate di pari importo. In casi di particolare disagio abitativo, da valutare a discrezione del Funzionario Responsabile preposto all'applicazione della sanzione, potrà essere concessa, su espressa domanda del debitore e dietro presentazione di idonea garanzia da presentarsi nella forma della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, la rateizzazione fino a 20 (venti) rate trimestrali anticipate di pari importo.

Si applicheranno altresì gli interessi legali sulle somme e sulle rate versate oltre i termini stabiliti.

Non dovranno essere riscossi crediti per sanzioni o interessi di importo inferiore a € 10=.

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.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Il sottoscritto prof. Giovanni Ruggiero, Sindaco
visto l'allegato regolamento redatto a cura dell'UTC – 5° Settore;

PROPONE

che il Consiglio Comunale, salva l'acquisizione dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.)

DELIBERI

1. di approvare ed adottare l'allegato Regolamento attuativo per la determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico;
2. di dare atto che il suddetto Regolamento, con il relativo sistema di calcolo dell'indennità risarcitoria, rimane un criterio breve, minimale e provvisorio in attesa di nuove determinazioni, anche di legge, di nuovi parametri o criteri che meglio disciplinino la quantificazione del c.d. "danno ambientale";
3. di stabilire che il criterio di calcolo adottato è rapportato al "danno ambientale" minimo, inteso quale costo e/o spesa per la sola demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, come se si volesse ripristinare lo stato dei luoghi "ante operam";
4. di non avvalersi della facoltà di procedere all'incremento dell'aliquota per il calcolo del "profitto conseguito" (altrimenti definito coefficiente di conformità ambientale) così come stabilita al secondo comma dell'art. 3 del D.M. 26/09/1997 che pertanto viene confermata nella misura del 3% (treper cento);
5. Di stabilire che per gli interventi edilizi abusivi, non oggetto di condono edilizio, la determinazione del profitto conseguito potrà essere effettuata applicando una maggiorazione del 5% (cinque per cento) ai valori del profitto conseguito determinato con le modalità di cui innanzi per le opere oggetto di condono;
6. di stabilire che la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 1) della Legge 308/04 è pari a quella di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04, determinata secondo i criteri stabiliti, 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.
7. di stabilire che la Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 2) della Legge 308/04 prevista per legge tra un minimo di tremila e un massimo di cinquantamila euro, sarà determinata sulla base della tipologia delle opere realizzate, previo ottenimento dei pareri favorevoli alla compatibilità paesaggistica, 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 100 (cento) 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 3.000, neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi.

8. di stabilire le seguenti modalità di applicazione dell'indennità risarcitoria come sopra prevista:
 - a) Per tutte le pratiche di condono da rilasciare e/o da archiviare, prima del rilascio della relativa concessione in sanatoria o archiviazione, previo esplicita richiesta alla parte interessata di apposita perizia tecnica di autodetermina, o per determina d'ufficio;
 - b) Per le concessioni in sanatoria di condono già rilasciate e/o già archiviate, iniziando dalla prima pratica di elenco d'ufficio e procedendo via di seguito, purché fatte salve dall'applicazione della suddetta sanzione, previo esplicita richiesta alla parte interessata di apposita perizia tecnica di autodetermina da presentarsi entro il termine perentorio di trenta giorni, altrimenti in caso di inadempienza di parte per determina d'ufficio;
 - c) Per le opere abusive non oggetto di condono edilizio, se già accertate, la sanzione sarà applicata a ritroso a partire dall'approvazione del presente atto, altrimenti negli altri casi secondo l'ordine cronologico di accertamento.
 - d) Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, ricadano, o siano state "sanate" in diverse tipologie di abuso, la sanzione anche con riferimento ai minimi, sarà calcolata con riferimento all'ipotesi di violazione più grave, in relazione alla modifica dello stato dei luoghi ed all'aspetto esteriore degli edifici
9. di stabilire che nei provvedimenti adottati in esecuzione al Regolamento di cui ai precedenti punti, sia esplicitamente indicato che l'applicazione della sanzione definita dall'art. 167 del D. Lgs. 42/04, con le modalità ivi previste, è effettuata in via provvisoria e non definitiva e potrà essere rivista e corretta e/o aggiornata con l'obbligo a carico di chi ha commesso l'abuso e/o di suo avente causa, di versare entro 90 giorni dalla notifica di pagamento le eventuali somme a conguaglio;
10. di affidare al Funzionario responsabile del 5° Settore, Ufficio del Paesaggio, l'adozione dei provvedimenti di applicazione della suddetta sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04 nonché quelle previste dall'art. 1 comma 37 lett. b) numero 1) e 2) della Legge 308/04
11. di affidare all'Ufficio Ragioneria la riscossione ed il controllo dei pagamenti delle suddette sanzioni, il quale - in caso di mancato pagamento delle stesse - procederà a norma dell'art. 52 del D. Lgs. 446 del 15/12/1997;
12. di stabilire che il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, quantificata con provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dovrà essere corrisposto entro 90 giorni dalla notifica della stessa. In caso di versamento dell'indennità risarcitoria di cui al presente Regolamento, di importo superiore a € 1.500,00 (millecinquecento)= potrà essere concessa, su espressa domanda del debitore e dietro presentazione di idonea garanzia da presentarsi nella forma della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, la rateizzazione fino a 10 (dieci) rate trimestrali anticipate di pari importo. In casi di particolare disagio abitativo, da valutare a discrezione del Funzionario Responsabile preposto all'applicazione della sanzione, potrà essere concessa, su espressa domanda del debitore e dietro presentazione di idonea garanzia da presentarsi nella forma della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, la rateizzazione fino a 20 (venti) rate trimestrali anticipate di pari importo. Si applicheranno altresì gli interessi legali sulle somme e sulle rate versate oltre i termini stabiliti. Non dovranno essere riscossi crediti per sanzioni o interessi di importo inferiore a € 10=.
13. di stabilire che il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 134 comma 1, del D.Lgs n. 267/2000.
14. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO
prof. Giovanni Ruggiero