



# CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

**ORIGINALE**

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 79 del 21/06/2012

Oggetto: **INDENNITÀ RISARCITORIA PER OPERE ABUSIVE REALIZZATE NELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI ARTT. 136 E 142 DEL D. LGS. 42/2004 - INDIRIZZI -**

L'anno **duemiladodici** il giorno **ventuno** del mese di **giugno** alle ore 17: 0, nella Sala Giunta del Municipio, regolarmente convocata, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle persone dei Signori:

CHECCHIN SILVANO	SINDACO	PRESENTE
BUSATTA STEFANIA	VICE SINDACO	PRESENTE
SIGNORELLI PIERCARLO	ASSESSORE	PRESENTE
MAINARDI LOREDANA	ASSESSORE	PRESENTE
CHINELLATO GIANPIER	ASSESSORE	PRESENTE
DA LIO RICCARDO	ASSESSORE	PRESENTE
BUIATTI GIANPIETRO	ASSESSORE	PRESENTE
LAZZARO MATTEO	ASSESSORE	PRESENTE

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras **SEGRETARIO GENERALE** del Comune di Spinea

Il Sig. Silvano Checchin nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza della Giunta e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

**SINDACO**  
*Silvano Checchin*

**SEGRETARIO GENERALE**  
*Guido Piras*

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(artt. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio online del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 26/06/2012 e contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari.

IL MESSO  
Nicola Bovo

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio online del Comune in data , senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA in data .

IL SEGRETARIO GENERALE

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso che :**

**parte** del territorio comunale di Spinea ricade all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi artt. 136 e 142 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio (**nota n. 1**);

**nota n. 1:** gli ambiti territoriali sottoposti a vincolo paesaggistico risultano essere: ai sensi art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. : fascia bilaterale di ml.150 dal piede dell'argine lungo Rio Cimetto e lungo Canale Menegon; ai sensi art. 136, comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in forza del D.M. del 18.11.1971 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Strada provinciale Miranese del Comune di Spinea" fascia bilaterale di ml.100 dal ciglio strada lungo via Roma (ex strada provinciale Miranese).

**gli interventi** da realizzare all'interno di tali ambiti devono ottenere preliminarmente l'autorizzazione paesaggistica ai sensi articolo 146 del sopra richiamato d. lgs. 42/2004;

**richiamato** l'articolo 13 del vigente regolamento edilizio comunale "Attribuzioni della commissione locale per il paesaggio", con cui l'amministrazione comunale "*al fine di garantire un'adeguata tutela del paesaggio degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte terza del d.lgs. 42/2004,*" ha istituito la commissione locale per il paesaggio;

**richiamati** altresì i successivi articolo 14 del regolamento edilizio che disciplina la composizione e il funzionamento della commissione locale per il paesaggio e l'articolo 14 bis che regola il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica,

**la sentenza del** Consiglio di Stato – Adunanza plenaria decisione n. 22 luglio 1999, n. 20, secondo cui: "*(...) la pubblica amministrazione, sulla quale a norma dell'articolo 97 della Costituzione incombe più pressante l'obbligo di osservare la legge, deve necessariamente tener conto, nel momento in cui provvede, della norma vigente e delle qualificazioni giuridiche che essa impone. La disposizione di portata generale di cui all'articolo 32 (...) non reca alcuna deroga a questi principi, cosicché essa deve interpretarsi nel senso che l'obbligo di pronuncia da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca di introduzione del vincolo. E appare altresì evidente che tale valutazione corrisponde all'esigenza di vagliare l'attuale compatibilità, con il vincolo dei manufatti realizzati abusivamente.*";

**la sentenza del** Consiglio di Stato 2 giugno 2000, n. 3184, al punto 15.1.1, così stabilisce: "*(...) giova precisare che secondo l'orientamento tradizionale di questo Consesso, l'esercizio del potere sanzionatorio amministrativo non è soggetto a prescrizione o decadenza (...) per cui l'accertamento dell'illecito amministrativo e l'applicazione della relativa sanzione può intervenire anche più di dieci anni dopo la commissione dell'abuso, senza che il ritardo nell'adozione della sanzione comporti sanatoria o il sorgere di affidamenti o situazioni consolidate.*";

**gli interventi** realizzati in ambiti di tutela paesaggistica, in assenza della relativa autorizzazione, possono essere regolarizzati nei seguenti casi: a) interventi oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi legge 28 febbraio 1985, n. 47 (primo condono edilizio), legge 23 dicembre 1994, n. 724 (secondo condono edilizio) e legge 24 novembre 2003, n. 724 (terzo condono edilizio); b) interventi di limitata entità (**nota n. 2**) per i quali è possibile e previsto l'ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi art. 167 "Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria", previo parere vincolante della soprintendenza e pagamento dell'indennità pecuniaria;

**nota n. 2:** il comma 4 dell'art. 167 del d. lgs. 42/2004, stabilisce che la compatibilità paesaggistica potrà essere valutata nei casi di: a) per lavori, realizzati in assenza e difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici 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.

**il Decreto ministeriale** 26 settembre 1997 "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo", fissa i criteri per la determinazione della sanzione per opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica oggetto di condono edilizio facendo riferimento alle diverse tipologie di abuso previste dalle tabelle specifiche allegate alla normativa sul condono edilizio (**nota n. 3**);

**nota n. 3:** la legge 47/1985 (primo condono edilizio), così descrive le varie tipologie di abusi edilizio:

tipologia n. 1: opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

tipologia n. 2: opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge;

tipologia n. 3: opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori;

tipologia 4 - opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumento della superficie o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31, lett. d), della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiamo determinato un mutamento della destinazione d'uso;

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

tipologia 6 - opere di restauro o risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lett. c) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa;

tipologia 7- Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lett. b) della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge [n.d.r. L. 47/1985];

**anche se** il decreto 26 settembre 1997 del Ministero dei beni culturali e ambientali è stato emanato ai soli fini del condono edilizio, non vi è dubbio che esso costituisca l'unico riferimento legislativo certo e oltre a tutto su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità di cui all'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 (**nota n. 4**);

**nota n. 4:** anche la sotto citata d.G. r. V. n. 2072 del 7 dicembre 2011, riporta analoga argomentazione.

**proprio** recentemente la Regione Veneto, con provvedimento della Giunta n. 2072 del 7 dicembre 2011 (pubblicato nel Bur n. 98 del 27 dicembre 2011), ha stabilito le modalità di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del d. lgs. 42/2004 per opere realizzate in zone sottoposte a vincolo paesaggistico in assenza della prescritta autorizzazione;

**con deliberazione** della Giunta comunale n. 27 dell'11 febbraio 2009 "Criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del d. lgs. 42/2004 e s.m. e i." l'amministrazione comunale ha stabilito i criteri per la determinazione dell'indennità pecuniaria ai sensi articolo 167 del d. lgs. 42/2004;

**la deliberazione comunale** richiamata necessità di ulteriori approfondimenti e integrazioni in relazione ai criteri per la determinazione del profitto e ai criteri per la determinazione dell'indennità risarcitoria nei casi in cui le opere realizzate siano ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico;

**Considerato** che, alla luce di quanto premesso, si rende necessario dare opportuni indirizzi al settore tecnico per la corretta definizione delle pratiche di condono edilizio;

**Richiamata** la decisione del Consiglio di Stato 2 giugno 2000, n. 3184 secondo cui "*la demolizione delle opere abusive e il pagamento dell'indennità sono misure che trovano applicazione alternativamente*" (punto 9.2) e "*(...) in ipotesi di realizzazione di un'opera senza la prescritta autorizzazione paesistica, ove detta opera sia in concreto conforme alle prescrizioni ambientali, e dunque non sia produttiva di danno alcuno, l'indennità verrà commisurata al profitto conseguito dall'abuso. E dunque, l'indennità sarà dovuta anche in mancanza di un danno ambientale, e sarà commisurata al diverso criterio del profitto.*" (punto 9.2.2); e ancora "*(...) la condonabilità di abusi edilizi in zona vincolata non esclude che sia dovuta la sanzione pecuniaria paesistica di cui all'articolo 15, legge n. 1497 del 1939*" e "*(...) l'indennità di cui all'art. 15 l.n. 1497 del 1939 è (...) una sanzione amministrativa che rimane applicabile nonostante il concesso condono edilizio*" (punto 9.3);

**Ritenuto** necessario precisare che, come già stabilito nella richiamata d.G.c. n. 27/2009, anche per le opere oggetto di condono edilizio, trovano applicazione i criteri sanzionatori e le misure previste dalla d.G.c. 27/2009 in relazione alle opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica e precisamente:

- a) per gli interventi riconducibili alla tipologia 4 (si veda nota n. 3): 1.033 euro;
- b) per gli interventi riconducibili alle tipologie 5 e 6 (si veda nota n. 3): 775 euro;
- c) per gli interventi riconducibili alla tipologia 7 (si veda nota n. 3): 516 euro;

**Ritenuto** doveroso ricordare che tali sanzioni di natura paesaggistica troveranno applicazione solo nel caso in cui le opere abusive abbiano comportato una modifica dell'aspetto esteriore;

**Ritenuto** che, in tutti i casi in cui le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica di cui al condono edilizio e/o alle fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 167 del d. lgs. 42/2004 siano ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico e l'intervento non determini un danno in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato e alla normativa di tutela vigente sull'area interessata sulla base delle valutazioni espresse dalla commissione locale per il paesaggio di cui agli artt. 13 e successivi del vigente regolamento edilizio e dalle successive ed eventuali verifiche da parte della Soprintendenza, la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito in quanto il giudizio di compatibilità e di non esistenza di danno al sito tutelato comporta, *ex se*, una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico – ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale (**nota n. 5**);

**nota n. 5:** sul punto, si richiama ancora la Sentenza Consiglio di Stato 3184/2000: "*9.2.3. In sintesi, l'alternatività del criterio del danno rispetto al criterio del profitto, quale parametro di commisurazione dell'indennità denota che l'indennità è dovuta anche in mancanza di danno, e in tal caso, sarà commisurata al profitto: di talché non può non concludersi che il danno ambientale, nella logica dell'art. 15, l.n. 1497 del 1939, non è l'oggetto della tutela, ma solo il criterio di commisurazione della sanzione pecuniaria.*". Il principio che, in caso di valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico, comporti una prevalenza del profitto rispetto al danno è tra l'altro ribadito anche nel recente provvedimento regionale "Modalità di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D. Lgs. 42/2004 'Codice dei beni culturali e del paesaggio' e successive modifiche e integrazioni per le opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico in assenza o difformità della autorizzazione paesaggistica: recepimento tabelle ministeriali." approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 2072 del 07.12.2011.

**Ritenuto** altresì necessario precisare che, in tutti i casi in cui le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica di cui al condono edilizio e/o alle fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 167 del d. lgs. 42/2004, siano ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico, ma l'intervento determini un danno in rapporto alle caratteristiche del territorio

vincolato e alla normativa di tutela vigente sull'area interessata sulla base delle valutazioni espresse dalla commissione locale per il paesaggio di cui agli artt. 13 e successivi del vigente regolamento edilizio e dalle successive ed eventuali verifiche da parte della Soprintendenza, la sanzione sarà determinata con riferimento al maggior valore tra il danno arrecato e il profitto conseguito e che il danno verrà calcolato sulla base di specifica perizia di stima a firma di tecnico abilitato con spese a carico della ditta richiedente;

**Ricordato** che, qualora le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica siano ritenute non compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico in quanto hanno determinato e determinano un'alterazione del paesaggio tale da compromettere i valori oggetto di protezione e salvaguardia, si procederà con la demolizione delle opere stesse;

**Richiamato** l'articolo 2 del d.m. 26 settembre 1997 che stabilisce che "L'indennità risarcitoria di cui all'art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato e alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante stima del profitto conseguito con la esecuzione delle opere abusive: In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia.";

**Richiamato** l'articolo 3 del d.m. 26 settembre 1997 che stabilisce che: "Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi art. 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75 del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662."

**Rilevata** altresì la necessità di disciplinare i criteri per l'applicazione del d. m. 26 settembre 1997 anche per le altre tipologie di abuso ovvero quelle ricadenti nelle tipologie nn 1, 2 e 3 del condono edilizio (si veda la nota n. 3);

**Ricordato** che il d.m. 26 settembre 2007 sopra richiamato stabilisce che le amministrazioni comunali possano determinare l'incremento dell'aliquota del 3% di cui all'art. 3 del decreto stesso in relazione alle tipologie di abuso e alle norme di tutela secondo il seguente schema:

a) per opere non conformi alle norme di tutela: incremento massimo del 100% per la tipologia n. 1, incremento massimo del 75% per la tipologia n. 2, incremento massimo del 50% per la tipologia n. 3,

b) per opere conformi alle norme di tutela: incremento massimo del 75% per la tipologia n. 1, incremento massimo del 50% per la tipologia n. 2, incremento massimo del 25% per la tipologia n. 3,

**Ritenuto** di dover applicare, alle tipologie nn. 1, 2 e 3, i valori previsti dal sopra richiamato decreto ministeriale per l'ipotesi di conformità alle norme di tutela in quanto si tratta di interventi comunque che l'autorità competente alla tutela del vincolo dichiara essere compatibili (nell'ipotesi di non compatibilità dovrà prevedersi la demolizione) e ritenuto altresì di applicare le maggiorazioni massime dell'aliquota del 3% ammesse dal sopra richiamato decreto ministeriale;

**Ritenuto** pertanto, in attuazione di quanto previsto al punto precedente, di precisare che, per le tipologie nn. 1, 2 e 3, si applicherà l'incremento della aliquota del 3% nella misura rispettivamente del 75%, 50% e 25% in relazione alle diverse tipologie di abuso edilizio e che pertanto, la percentuale per il conteggio del profitto viene ad essere così determinata:

- opere abusive di cui alla tipologia n. 1: 3% + 75% = 5.25 %;

- opere abusive di cui alla tipologia n. 2: 3% + 50% = 4.50 %;

- opere abusive di cui alla tipologia n. 3: 3% + 25% = 3.75 %;

**Considerato** che le tariffe di estimo di ogni immobile sono determinate dagli uffici del catasto in relazione a comune, zona censuaria, categorie di appartenenza, classe e ricordato che la rendita catastale si ottiene nel seguente modo:

valore d'estimo di immobile censito al NCEU - Valore d'estimo = Rendita catastale x Moltiplicatore + 5% e che per quanto riguarda i **fabbricati censiti al catasto**, il valore è determinato applicando alle **rendite catastali**, i **moltiplicatori** fissati dall'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito nella legge 22 dicembre 2011, n. 214, in particolare, il valore deve essere determinato moltiplicando la rendita catastale, **rivalutata del 5 per cento**, per i seguenti moltiplicatori: a) 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;b)140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; c) 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali D/5 e A/10; d) 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, a eccezione della categoria catastale D/5;e) 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1;

**Ritenuto** quindi opportuno ricordare (come già previsto nella deliberazione della Giunta comunale n. 27/2009) che il valore d'estimo su cui calcolare il profitto in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso deriverà dall'applicazione della seguente formula:

valore d'estimo immobile

=

X (valore estimo su cui calcolare il profitto)

Superficie totale dopo abuso

superficie opera abusiva

**Ricordato** altresì necessario precisare che, qualora l'opera abusiva consista nell'incremento di volume a parità di superficie, l'ampliamento volumetrico sarà convertito in superficie secondo quanto già previsto alla nota n. 1 della tabella allegata alla legge 47/1985 (**nota n. 6**) e proporzionato alla consistenza dell'edificio assentito nel rispetto della seguente proporzione:

sup. da determinare : sup. complessiva assentita = volume eccedente rispetto all'assentito : volume assentito (**nota 7**):

**nota n. 6:** La nota alla tabella contenuta dopo l'articolo 52 della legge 47/1985 (primo condono edilizio), prevede quanto segue: “ *Note alla tabella: 1. Qualora, per la tipologia dell'abuso realizzato, si debba fare riferimento al volume, l'ammontare dell'oblazione versata con riferimento alla superficie deve essere diviso per 5 e moltiplicato per 3. (...)*”

**nota n. 7:** le superfici verranno computate quali superfici nette in coerenza con i criteri determinati dalle vigenti norme per l'accatastamento.

**Precisato** altresì che le formule di cui sopra potranno trovare applicazione in tutti i casi in cui sia conosciuta la rendita catastale dell'immobile (reale o presunta);

**Precisato** altresì che, qualora invece la rendita catastale non sia stata ancora attribuita o la stessa non sia conosciuta (ipotesi assai rare), il profitto dovrà essere determinato sulla base di specifica perizia di stima a firma di tecnico abilitato con spese a carico della ditta richiedente;

**Ritenuto** altresì necessario stabilire che la quantificazione del profitto debba avvenire, secondo quanto previsto dall'articolo 167 e nel rispetto dei criteri stabiliti nella d.G.c. n. 27/2009, previa produzione da parte del titolare dell'istanza di sanatoria di perizia di stima da redigersi a firma del tecnico abilitato e che, in ogni caso, tale quantificazione dovrà avvenire nella misura non inferiore ai valori massimi indicati per le diverse tipologie come meglio precedentemente previsto;

**Ritenuto** infine opportuno riassumere qui di seguito i criteri per la determinazione del profitto per il calcolo dell'indennità risarcitoria ai sensi del d.m. 26 settembre 1997 e dell'indennità pecuniaria di cui all'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 in questo unico provvedimento che quindi integra e sostituisce la precedente d.G.c. n. 27/2009 e precisamente:

a. **interventi oggetto di richiesta di condono edilizio** ai sensi legge 28 febbraio 1985, n. 47 (primo condono edilizio), legge 23 dicembre 1994, n. 724 (secondo condono edilizio) e legge 24 novembre 2003, n. 724 (terzo condono edilizio) per i quali è stato ottenuto il parere favorevole da parte dell'autorità competente alla tutela del vincolo:

tipologia n. 1: indennità pecuniaria pari 5.25 % del valore di stima di cui all'articolo 2 del d.m. 26 settembre 1997;

tipologia n. 2: indennità pecuniaria pari 4.50% del valore di stima di cui all'articolo 2 del d.m. 26 settembre 1997;

tipologia n. 3: indennità pecuniaria pari 3.75 % del valore di stima di cui all'articolo 2 del d.m. 26 settembre 1997 ;

tipologia 4:: 1.033 euro;

tipologie 5 e 6: 775 euro;

tipologia 7: 516 euro (**nota 8**);

b. **interventi per i quali è stata accertata la compatibilità paesaggistica ai sensi commi 4 e 5 dell'art. 167** “Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria” del d. lgs. 42/2004 (così disciplinati dalla d.G.c. 27/2009):

tipologia 4: 1.033 euro;

tipologie 5 e 6: 775 euro;

tipologia 7: 516 euro (**nota 8**);

**nota 8:** la descrizione delle tipologie è quella riportata nella nota n. 3 del presente testo.

**Ricordato** che le somme derivanti dall'applicazione dell'indennità pecuniaria/risarcitoria di cui al presente provvedimento dovranno essere utilizzate per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 dell'articolo 167 del d. lgs. 42/2004, oltreché per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio come previsto dal comma 6 dell'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 e dall'articolo 5 del d.m. 26 settembre 1997;

**Verificato** che già il bilancio corrente prevede il capitolo n. 40.510.510.300 specifico in entrata “Sanzioni ambientali di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/2004” e il capitolo n. 20.10.60.10.100 in uscita per il deposito e l'utilizzo delle somme derivanti dall'applicazione di tale provvedimento;

**Ritenuto** opportuno prevedere che: a) nel caso in cui l'indennità risarcitoria superi i 500 (cinquecento) euro, potrà prevedersi il pagamento della stessa in 4 rate ognuna delle quali avrà un importo pari al 25% dell'intera somma; b) tali rate dovranno essere versate nel rispetto delle seguenti scadenze: la prima rata preliminarmente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; le rate successive rispettivamente a trenta, sessanta e novanta giorni dalla data del rilascio dell'autorizzazione; c) in caso di pagamento rateizzato, a garanzia del pagamento delle somme dovute, dovrà essere depositata adeguata polizza fidejussoria aventi le seguenti caratteristiche:

a) rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del Codice Civile;

b) durata almeno di 120 giorni e comunque fino al nulla-osta del Comune allo svincolo, che avverrà solo ad integrale pagamento di quanto garantito;

c) foro competente: quello in cui ha sede il Comune garantito;

con la precisazione che, nessun avviso di scadenza, relativo alle rate, verrà comunicato dal Comune.

**Ritenuto** altresì necessario ricordare che , in caso di mancato pagamento delle somme dovute, si procederà con la riscossione coattiva delle stesse secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia di riscossione dei crediti e/o con l'acquisizione delle somme garantite dalla polizza dall'ente assicuratore;

**Ritenuto** necessario precisare che il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica/accertamento di compatibilità paesaggistica potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto pagamento dell'indennità risarcitoria di cui al primo comma dall'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 e/o al pagamento parziale previa presentazione di polizza fidejussoria in caso di pagamento rateizzato come meglio descritto ai punti precedenti;

**Ricordato** che il presente provvedimento è stato illustrato alla Seconda commissione consiliare (commissione urbanistica) nella seduta svoltasi martedì 19 giugno 2012 alle ore 18,00;

**Visto** il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 257/2000 in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

**Visto** l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime e palese

### DELIBERA

1. **di approvare le premesse** del presente provvedimento che ne costituiscono parte integrante;
2. **di stabilire, in caso di condono edilizio, l'obbligatorietà della pronuncia da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo** per tutti gli interventi che riguardino ambiti sottoposti a tutela paesaggistica al momento del rilascio del titolo edilizio;
3. **di approvare che in tutti i casi in cui le opere** realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica di cui al condono edilizio e/o alle fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 167 del d. lgs. 42/2004 **siano ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico e l'intervento non determini un danno in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato e alla normativa di tutela vigente sull'area interessata sulla base delle valutazioni espresse dalla commissione locale per il paesaggio di cui agli artt. 13 e successivi del vigente regolamento edilizio e dalle successive ed eventuali verifiche da parte della Soprintendenza, la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto** conseguito;
4. **di approvare che in tutti i casi in cui le opere** realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica di cui al condono edilizio e/o alle fattispecie di cui al comma 4 dell'art. 167 del d. lgs. 42/2004 **siano ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico, ma l'intervento determini un danno in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato e alla normativa di tutela vigente sull'area interessata sulla base delle valutazioni espresse dalla commissione locale per il paesaggio di cui agli artt. 13 e successivi del vigente regolamento edilizio e dalle successive ed eventuali verifiche da parte della Soprintendenza, la sanzione sarà determinata con riferimento al maggior valore tra il danno arrecato e il profitto** conseguito e che il danno verrà calcolato sulla base di specifica perizia di stima a firma di tecnico abilitato con spese a carico della ditta richiedente;
5. **di approvare i seguenti i criteri per la determinazione del profitto per il calcolo dell'indennità risarcitoria** ai sensi del d.m. 26 settembre 1997 e dell'indennità pecuniaria di cui all'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 e precisamente:
  - a. **interventi oggetto di richiesta di condono edilizio** ai sensi legge 28 febbraio 1985, n. 47 (primo condono edilizio), legge 23 dicembre 1994, n. 724 (secondo condono edilizio) e legge 24 novembre 2003, n. 724 (terzo condono edilizio) per i quali è stato ottenuto il parere favorevole da parte dell'autorità competente alla tutela del vincolo:
    - tipologia n. 1: indennità pecuniaria pari 5.25 % del valore di estimo di cui all'articolo 2 del d.m. 26.09 1997;
    - tipologia n. 2: indennità pecuniaria pari 4.50% del valore di estimo di cui all'articolo 2 del d.m. 26.09 1997;
    - tipologia n. 3: indennità pecuniaria pari 3.75 % del valore di estimo di cui all'articolo 2 del d.m. 26.09 1997;
    - tipologia 4:: 1.033 euro;
    - tipologie 5 e 6: 775 euro;
    - tipologia 7: 516 euro (**nota 9**);
  - b. **interventi per i quali è stata accertata la compatibilità paesaggistica ai sensi commi 4 e 5 dell'art. 167** "Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria" del d. lgs. 42/2004 (così disciplinati dalla d.G.c. 27/2009):
    - tipologia 4: 1.033 euro;
    - tipologie 5 e 6: 775 euro;
    - tipologia 7: 516 euro (**nota 9**);**nota 9:** la descrizione delle tipologie è quella riportata nella nota n. 3 del presente testo.
6. **di stabilire che il valore d'estimo su cui calcolare il profitto in proporzione alla superficie dell'opera** oggetto di abuso deriverà dall'applicazione della seguente formula:
$$\frac{\text{valore d'estimo immobile}}{\text{totale dopo abuso}} = \frac{X (\text{valore estimo su cui calcolare il profitto})}{\text{Superficie superficie opera abusiva}}$$
7. **Di stabilire** che, qualora l'opera abusiva consista nell'incremento di volume a parità di superficie, **l'ampliamento volumetrico sarà convertito in superficie secondo quanto già previsto alla nota n. 1 della tabella allegata alla legge 47/1985 (nota n. 10)** e proporzionato alla consistenza dell'edificio assentito nel rispetto della seguente proporzione:

sup. da determinare : sup. complessiva assentita = volume eccedente rispetto all'assentito : volume assentito (**nota 11**):

nota n. 10: si veda nota. n. 6.

nota n. 11: si veda nota n. 7.

8. **Di stabilire che le formule di cui sopra potranno trovare applicazione in tutti i casi in cui sia conosciuta la rendita catastale dell'immobile (reale o presunta) e che, qualora la rendita catastale non sia stata ancora attribuita o la stessa non sia conosciuta, il profitto dovrà essere determinato sulla base di specifica perizia di stima a firma di tecnico abilitato con spese a carico della ditta richiedente;**
9. **di stabilire che comunque la quantificazione del profitto dovrà avvenire previa produzione da parte del titolare dell'istanza di sanatoria di perizia di stima da redigersi a firma del tecnico abilitato e che, in ogni caso, tale quantificazione dovrà avvenire nella misura non inferiore ai valori massimi indicati per le diverse tipologie;**
10. **di prevedere che: a) nel caso in cui l'indennità risarcitoria superi i (cinquecento) 500 euro, potrà prevedersi il pagamento della stessa in 4 rate ognuna delle quali avrà un importo pari al 25% dell'intera somma; b) tali rate dovranno essere versate nel rispetto delle seguenti scadenze:** la prima rata preliminarmente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; le rate successive rispettivamente a trenta, sessanta e novanta giorni dalla data del rilascio dell'autorizzazione; **c) , in caso di pagamento rateizzato, a garanzia del pagamento delle somme dovute, dovrà essere depositata adeguata polizza fidejussoria aventi le seguenti caratteristiche:**
  - d) rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art.1944 del Codice Civile;
  - e) durata almeno di 120 giorni e comunque fino al nulla-osta del Comune allo svincolo, che avverrà solo ad integrale pagamento di quanto garantito;
  - f)foro competente: quello in cui ha sede il Comune garantito;con la precisazione che, nessun avviso di scadenza, relativo alle rate, verrà comunicato dal Comune.
11. **di stabilire che il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica/accertamento di compatibilità paesaggistica potrà avvenire solo successivamente all'avvenuto pagamento dell'indennità risarcitoria di cui al primo comma dall'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 e/o al pagamento parziale previa presentazione di polizza fidejussoria in caso di pagamento rateizzato;**
12. **di stabilire che le somme derivanti dall'applicazione dell'indennità pecuniaria/risarcitoria di cui al presente provvedimento dovranno essere versate sul capitolo delle entrate n. 40.510.510.300 "Sanzioni ambientali di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/2004" e che tali somme dovranno essere utilizzate per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 dell'articolo 167 del d. lgs. 42/2004, oltreché per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio come previsto dal comma 6 dell'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 e dall'articolo 5 del d.m. 26 settembre 1997 (capitolo in uscita n. 20.10.60.10.100);**
13. **di trasmettere copia del presente provvedimento, per opportuna conoscenza, al responsabile del servizio finanziario;**
14. **di stabilire che il presente provvedimento integra e sostituisce la precedente d.G.c. n. 27/2009.**

Con successiva separata votazione unanime e palese:

#### LA GIUNTA COMUNALE

Rilevata altresì la necessità di dare al più presto al settore tecnico i necessari indirizzi per poter concludere in modo adeguato e coerente i procedimenti in corso

#### DELIBERA

1. di dichiarare la presente deliberazione **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000

**PARERE DI COMPETENZA**  
**ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000**

---

OGGETTO: INDENNITÀ RISARCITORIA PER OPERE ABUSIVE REALIZZATE NELLE  
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI ARTT. 136 E 142  
DEL D. LGS. 42/2004 - INDIRIZZI -

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla **REGOLARITÀ TECNICA** del  
presente provvedimento.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**URBANISTICA ED EDILIZIA**  
*Fiorenza Dal Zotto*

---