

**COMUNE DI SAPRI**  
**Provincia di Salerno**

**REGOLAMENTO ATTUATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI E DELLE MODALITA' PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA INDENNITA' RISARCITORIA PER LE OPERE ABUSIVE NELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO**

Approvato:  
delibera Consiglio Comunale n. 31 del 29.11.2013  
esecutiva il \_\_\_\_\_

**COMUNE DI SAPRI**  
**Provincia di Salerno**

**INDICE**

Premessa

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Applicazione

Art. 3 - Esclusione

Art. 4 - Modalità calcolo dell'indennità risarcitoria

Art. 5 - Modalità di applicazione

Art. 6 - Modalità di pagamento

Art. 7 - Destinazione dei proventi

Art. 8 - Entrata in vigore

## PREMESSA

Il territorio del Comune di Sapri:

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 = 9, giusta deliberazione della Giunta regionale;

ricade nell'ambito di competenza delle Autorità di Bacino Idrografico Regionale, Sinistra Sele, così come individuati con la Legge Regionale n° 8 del 7/2/1994;

ricade nell'ambito di competenza dell'A.S.L. SA;

è dotato di Piano Regolatore Generale;

Tutto ciò premesso, 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) 4 e b) della L. 308/2004 e come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs n° 157 del 2006

Art. 1

### OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento determina l'indennità risarcitoria per opere oggetto di condono edilizio su aree sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 2

### APPLICAZIONE

1. 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 T.U. 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. 431/1985 (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 23/12/1999, n. 724, che dalla legge 24/11/2003, n. 326, e successive integrazioni e modificazioni, si applica, sia che il permesso di costruire o autorizzazione in sanatoria sia già stata rilasciata, sia che i procedimenti di sanatoria non siano stati definiti.

Art. 3

### ESCLUSIONE

1. 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 T.U. approvato con D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ancorché inseriti in una richiesta oggetto di parere.

Art. 4

### 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 2001n. 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 similari.

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 COMPORTINO AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME

Per le altre opere minori, riconducibili alle tipologie edilizie diverse dalla 1 - 2- 3, individuate nella tabella allegata alla L.28/2/85 n. 47, 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 titolo abilitativo edilizio € 400,00

-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

## B. DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE

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" dovranno essere dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e 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.

Pertanto la minima sanzione pecuniaria per il danno ambientale, 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 omesso 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 fino al 30%, in funzione dell'ubicazione dell'opera abusiva con riferimento alla zonizzazione del P.R.G..

zona A1 : 30 %

zona A2 : 20 %

zona B : 5 %

zona E : 10 %

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.

## ART.5

### MODALITA' DI APPLICAZIONE

1. Relativamente agli abusi edilizi di tipologia 1, 2 e 3, individuate nella tabella allegata alla L.28/2/85 n. 47, nel caso in cui la rendita catastale rivalutata non si definitiva si stabilisce che:

a) se la richiesta di accatastamento è avvenuta dopo il 30/06/1996 (data di entrata in vigore del sistema informatico "DOCFA", in base al quale la richiesta di accatastamento all'Ufficio del Territorio deve essere accompagnata da una relazione tecnica a firma del professionista abilitato, che attribuisce una rendita provvisoria su criteri oggettivi), l'indennità verrà determinata in via provvisoria, salvo conguaglio a rendita definitiva attribuita, fermi restando i minimi di cui all'art. 4, ed i criteri e le modalità applicative di cui all'art. 5;

b) se invece la richiesta di accatastamento è antecedente all'01/07/1996 e non vi sia alcuna rendita provvisoria calcolata o attribuita, si darà luogo alla richiesta di un'indennità risarcitoria provvisoria, corrispondente ai minimi di cui ai precedenti artt. 4, salvo conguaglio.

Anche in tal caso si provvederà al conguaglio secondo la determinazione dell'indennità, con le modalità di cui ai precedenti artt. 2, 3 e 4 a rendita definitiva attribuita. E' facoltà dell'ufficio comunale competente, determinare, avvalendosi dei criteri e dei programmi distribuiti dal Ministero delle Finanze, la rendita catastale rivalutata presunta in caso di opere abusive di rilevante entità, quando i minimi sanzionatori di legge sono ampiamente superati. La predetta determinazione si deve comunque notificare con la formula "salvo conguaglio".

2. In ogni caso le Indennità Risarcitorie saranno applicate, anche con riferimento ai minimi per le tipologie da 4 a 7, per ogni singola unità immobiliare.

3. Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, ricadano, o siano state sanate in diverse tipologie di abuso, l'indennità risarcitoria, 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.

## Art. 6

### MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Il pagamento dell'importo dovuto dovrà essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data della notifica del decreto di irrogazione. Il mancato o ritardato pagamento dell'indennità risarcitoria nel termine che precede, o delle rate, comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

2. 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, la rateizzazione in 6 (sei) rate trimestrali anticipate di pari importo, con l'applicazione, per gli importi rateizzati successivi alla prima rata, dell'interesse legale rapportato a mese. Si applicheranno altresì gli interessi legali sulle somme e sulle rate versate oltre i termini stabiliti.

3. Non dovranno essere riscossi crediti per sanzioni o interessi di importo inferiore a € 10,32.

## Art.7

### DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi derivanti dal pagamento delle indennità risarcitorie saranno iscritte in apposito capitolo delle entrate del Bilancio Comunale di previsione e saranno vincolate, in quanto a destinazione di spesa, esclusivamente per interventi di salvaguardia e di recupero ambientale e paesistico, valorizzazione del paesaggio, riqualificazione urbana

## Art. 8

### ENTRATA IN VIGORE

1. 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.