

REGOLAMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE

PREMESSA

La nozione di danno ambientale è definibile come qualsiasi deterioramento misurabile, diretto o indiretto, di una risorsa naturale o dell'utilità assicurata da quest'ultima.

L'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 è relativo alle sanzioni in materia paesaggistica e conferma, quale alternativa alla riduzione in pristino, il pagamento di una somma "*equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione*", determinata tramite perizia di stima.

L'art. 181 del suddetto D.Lgs n. 42/2004, come modificato dall'art. 1, commi 36 e seguenti della Legge n. 308/2004, estende i casi di applicazione di detta sanzione, sia a regime che in sanatoria in modo una tantum (Condono edilizio).

L'art. 83 della L.R. n. 12/2005 specifica che tale sanzione è dovuta anche in assenza di danno ambientale, in relazione al profitto conseguito, comunque con un minimo di € 500.

Il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali 26.09.1997 determina i parametri e le modalità dell'indennità risarcitoria per opere abusive condonate in aree con vincolo paesaggistico.

La Giunta Comunale con atto n. 175 del 22.11.2004 ha determinato che l'indennità risarcitoria in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico prevista dall'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, alla luce di quanto previsto dal D.M. 26.09.1997, potrà essere incrementata fino al 100% dell'aliquota forfettaria relativa alla determinazione in via semplificata di tale indennità, sia in relazione alle tipologie di abuso che alle norme di tutela.

L'art. 1, comma 37 lettera b.2 della Legge n. 308/2004 prevede che alle istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica presentate entro il 31.01.2005 (Condono ambientale) si debba applicare, oltre alla sanzione ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 maggiorata da un terzo alla metà, anche una sanzione pecuniaria aggiuntiva da determinarsi tra un minimo di € 3.000 ed un massimo di € 50.000.

Dal coacervo delle citate disposizioni si determina che occorre normare autonomamente il procedimento di stima e determinazione di tali sanzioni, in attesa di una più ampia e dettagliata disciplina regionale, anche per stabilire criteri inconfutabili di riferimento.

Il procedimento di stima si ritiene applicabile sia alle sanatorie di cui all'art. 181 del citato D.Lgs n. 42/2004 sia alle altre verifiche di compatibilità ambientali eccedenti la casistica delle sanatorie di legge, con riferimento alle sanzioni alternative alla riduzione in pristino, nonché per la determinazione della sanzione pecuniaria aggiuntiva.

Art. 1 – PROCEDIMENTO DI STIMA

Su invito del Funzionario competente, il trasgressore provvede, entro i termini assegnati, a proprie spese ad incaricare un tecnico abilitato per la redazione di una proposta di perizia di stima analitica, secondo i criteri di cui ai seguenti articoli (utilizzando il corrente Bollettino CCIAA di Milano per i prezzi di costruzione e demolizione).

In alternativa alla stima analitica, il trasgressore può chiedere di pagare una sanzione forfettaria determinata secondo la seguente tabella sintetica (da aggiornare annualmente con indice ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale) e con le maggiorazioni di cui al successivo art. 2:

- ◆ nuove costruzioni ed ampliamenti, anche in variante a progetti approvati: **300 €/mq.**
- ◆ recuperi e varianti, classificabili come “varianti essenziali” ai sensi dell’art. 54 della L.R. n. 12/2005: **150 €/mq.**
- ◆ insiemi di interventi in parziale difformità: **150 €/vano e/o locale principale**
- ◆ singole alterazioni progettuali: soglia minima forfettaria di **500 €**

Entro 60 giorni dalla presentazione della proposta di stima analitica, il Funzionario competente ne comunica l’accettazione o la correzione della stima e ne ordina il pagamento al trasgressore entro i successivi 60 giorni, per mezzo di verbale di accertamento della violazione.

In caso di richiesta di applicazione della stima sintetica il Funzionario competente, previo accoglimento della stessa, ne ordina il pagamento come sopra. Il trasgressore può formulare osservazioni entro 30 giorni dalla notificazione. Il Funzionario competente entro i successivi 30 giorni deve pronunciarsi sulle eventuali osservazioni e ordinare al trasgressore il pagamento della sanzione.

In caso di mancata presentazione della stima entro i termini assegnati, il Funzionario responsabile può comunque stabilire l’applicazione della stima sintetica.

In caso di accettazione della stima sintetica si applicherà una riduzione della sanzione pari al 10%.

Art. 2 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL DANNO PAESAGGISTICO

Il danno paesaggistico è considerato pari al costo di demolizione delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche e di ripristino dello stato dei luoghi.

Tale importo viene incrementato del 25% quando ricorra uno o più dei seguenti casi:

- a) immobili ed aree di cui all’art. 136 del D.Lgs n. 42/2004;
- b) edifici tutelati e da valorizzare così come classificati dal PRG (Tipo A-B-C-D);
- c) edifici ricadenti in zona A1 e in zona A2 – centro storico – zone prevalentemente residenziali di PRG;
- d) aree tutelate con D.M. 5.10.1961.

Art. 3 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO

Il profitto è considerato pari alla differenza tra:

- il valore di mercato delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche; tale valore non può comunque risultare inferiore al vigente estimo catastale per le opere stesse;

- il prezzo di costruzione delle opere stesse più la quota di incidenza dell'area fabbricabile, applicando il massimo della zona di PRG previsto dalle tabelle comunali per l'ICI.

Per gli interventi oggetto di sanatoria edilizia (Condonò edilizio), il profitto è considerato pari al 3% del valore d'estimo, con l'applicazione dei criteri e delle maggiorazioni massime previste dall'art. 3 del D.M. del 26.09.1997 e con l'applicazione dei minimi ivi indicati, con la seguente avvertenza:

- le tipologie 3-4-5-6 per i Condoni edilizi ricadenti in regime di D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni nella L. n. 326/2003, sono ricondotte rispettivamente alle tipologie di abuso 4-5-6-7 di cui alla L. n. 47/1985.

Art. 4 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

La sanzione è pari al valore più alto tra la stima del danno e la stima del profitto.

La sanzione minima è comunque pari ad € 500, fatti salvi i minimi inferiori stabiliti dall'art. 3 del D.M. 26.09.1997, per i soli Condoni edilizi precedenti il D.L. n. 269/2003.

Per quanto riguarda gli interventi oggetto di sanatoria edilizia (Condonò edilizio) ai sensi del D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni nella Legge n. 326/2003, in base alla deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 22.11.2004 la sanzione minima è comunque pari a € 1.000.

Per quanto attiene le opere oggetto di domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica presentate entro il 31.01.2005 ai sensi dell'art. 1, comma 39 della Legge n. 308/2004 (Condonò ambientale) si stabilisce che la sanzione ex art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 deve essere maggiorata della metà. Inoltre la sanzione pecuniaria aggiuntiva minima ai sensi dell'art. 1, comma 37 lettera b.2 Legge n. 308/2004 è pari ad € 3.000. In caso di determinazione della stessa con il metodo di stima sintetico, la sanzione così determinata deve essere moltiplicata per sei volte.