



COMUNE DI PETINA

Provincia di Salerno

SERVIZIO TECNICO

Piazza Umberto I, 53 – 84020 – Petina (SA) – Tel.: +39 0828 976003

<http://www.comunedipetina.it/> e-mail: utc@comunedipetina.it -

P.E.C.: prot.petina@asmepec.it



REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA DI CUI ALL'ART.167 DEL D. LGS 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i.

Premesso che il territorio del Comune Petina:

- ricade in parte nell'ambito del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni;
- parte è vincolato ai sensi del decreto legislativo n° 42 del 22/1/2004;
- è parzialmente sottoposto al vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n° 3267 del 30/10/1923;
- rientra parzialmente nel rete Natura 2000, istituita con la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici, in particolare zone SIC IT 8050049, SIC IT 8050033 e ZPS IT 8050055.
- rientra parzialmente nella perimetrazione della riserva naturale Foce Sele – Tanagro e Monti Eremita – Marzano, istituita con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 379 del 11.06.2003.
- è stato dichiarato sismico, con S = 9 (media sismicità) giusta D.M. 02.03.1981 confermato dalla deliberazione della Giunta regionale n. 5447 del 07/11/2002;
- ricade nell'ambito del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del fiume Sele dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del Fiume Sele, così come individuato con la Legge Regionale n° 8 del 7/2/1994 e s.m.i.;
- ricade nell'ambito di competenza dell'A.S.L. Salerno;
- è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 8025 del 20.07.1988 e Decreto del Presidente della Comunità Montana "Alburni" del 06.10.1988, esecutivo dal 18.03.1989.
- è in corso la redazione del definitivo di Piano Urbanistico Comunale.

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento si applica:

- a tutti gli interventi edilizi ricadenti in area vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale che abbiano determinato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o di manufatti preesistenti, realizzati in assenza dell'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. nonché ai sensi del DPR 31/2017;
- alle domande di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. N° 23/04 per le quali il vincolo paesaggistico risultava sussistere alla data di realizzazione dell'abuso;
- alle domande di Compatibilità Paesaggistica presentate ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e dell'art. 1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 (cosiddetto condono ambientale) della Legge 308/04.

Art.2 - DEFINIZIONI

Profitto Conseguito – è la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in caso di interventi edilizi ritenuti compatibili con la tutela del Vincolo Paesaggistico, calcolata secondo le modalità indicate negli articoli successivi.

Danno Ambientale Arrecato - è la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale in caso di interventi edilizi ritenuti non compatibili con la tutela del Vincolo Paesaggistico o qualora venga accertata, con apposita perizia tecnica, l'impossibilità di rimuovere l'abuso senza causare maggior danno all'ambiente rispetto a quello che ne deriverebbe dal mantenimento in essere dell'abuso stesso ovvero l'impossibilità di rimuovere la parte abusiva dell'opera senza recare pregiudizio a quella legittimamente realizzata. Tale somma viene determinata come Profitto Conseguito fattorizzato con un coefficiente maggiore di 1 variabile in relazione al valore paesaggistico della zona di intervento.

ART. 3 - PARERE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO (CLP)

In relazione alle domande di sanatoria di opere edilizie ricadenti in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o ai manufatti preesistenti, con esclusione di quelle previste all'art. 149 del del D.Lgs. 42/04 e all'allegato A del DPR 31/2017, la C.L.P. si esprime nell'ambito delle competenze sancite dalla L.R. 10/1982 E 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 148 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Il parere della C.L.P. sulle istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94, 326/03 e della L.R. 10/2014 è reso in applicazione dell'art. 32 della L. 47/85 e s.m.i.

Nei casi di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e art.1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 (cosiddetto condono ambientale) della Legge 308/04 il parere della C.L.P. viene reso preventivamente all'acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza A.B.A.e P. da rendersi ai sensi del comma 5 art. 167 D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

La Commissione nell'emissione del proprio parere potrà esprimersi:

a) con parere contrario in riferimento alle opere che la stessa riterrà incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse.

b) con parere favorevole/presa d'atto in riferimento alle opere tollerate dall'ambiente, anche quando pur realizzando le stesse un danno ambientale, questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione o in quanto realizzato da talmente tanto tempo che può essere ritenuto integrato nel contesto, disponendo l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. nella misura del danno ambientale arrecato determinato con le modalità indicate nei successivi artt. 4 e 5 e 6.

c) con parere favorevole in riferimento alle opere ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico ambientale; in tal caso la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. è equivalente al profitto conseguito mediante la realizzazione dell'abuso; l'importo della sanzione pecuniaria è determinato con le modalità di cui ai successivi artt. 4 e 5.

Il parere della C.L.P. è obbligatorio e ma non vincolante ed è recepito dal Responsabile del Procedimento nella proposta di rilascio di provvedimento inviata alla Soprintendenza o nella comunicazione di diniego della richiesta.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO 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:

1. Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
2. Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
3. 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 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 gli ampliamenti di volume, senza aumento di superficie, vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume abusivamente realizzato in superficie di cui alla Legge 47/85 (superficie = volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).

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:

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

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.

Art. 5 - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO PER INTERVENTI DIVERSI DA AMPLIAMENTO E NUOVA COSTRUZIONE

Per gli interventi non riconducibili ad ampliamento o nuova costruzione e che comunque non hanno determinato aumento della superficie si ritiene di procedere applicando dei valori forfettari del profitto:

Ristrutturazione Edilizia con aumento del carico urbanistico

S = Edifici di valore storico testimoniale € 3.000,00 per ogni nuova unità immobiliare

S = Altri Edifici € 2.000,00 per ogni nuova unità immobiliare

Ristrutturazione Edilizia senza aumento del carico urbanistico *

S = Edifici di valore storico testimoniale € 2.000,00

S = Altri Edifici € 1.000,00

**Rientrano in tale casistica anche interventi che non violino particolari prescrizioni specifiche contenute nel permesso e che non incidano su alcun parametro edilizio ed urbanistico.*

Restauro e risanamento conservativo

S = Edifici di valore storico testimoniale € 2.000,00

S = Altri edifici € 1.000,00

Opere di urbanizzazione

Il profitto conseguito dalla esecuzione di opere di urbanizzazione è pari all'utile che deriverebbe all'impresa esecutrice dalla realizzazione di opere analoghe nell'ambito di un contratto di appalto. L'utile di impresa U (10%), si ottiene sottraendo dall'importo delle lavorazioni (P) il rapporto tra tale valore e 1,10: $U = P - (P/1,10)$. L'importo di riferimento (P) è pari al valore delle opere, realizzate in assenza di autorizzazione, determinato con computo metrico estimativo.

Interventi di cui al DPR 31/17 – Allegato A

Per tutti gli interventi riconducibili all'allegato A del DPR 31/2017 e quindi oggi definiti “Interventi liberi” realizzati antecedentemente al 06/04/2017, data di entrata in vigore del DPR medesimo, verrà applicata una sanzione pari a **S = 516,00 €**

Interventi di cui al DPR 31/17 – Allegato B

Per tutti gli interventi realizzati riconducibili all'allegato B del DPR 31/2017 e quindi riconducibili alla tipologia “Semplificata” verrà applicata una sanzione pari a **S = 1000,00 €**, **tranne per quegli interventi elencati ai punti sopra citati (ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, opere di urbanizzazione) per i quali si applicano le sanzioni già determinate e/o interventi qualificabili come nuova costruzione e ampliamento, per i quali si applica il precedente art. 4.**

Per tutti gli interventi sopra elencati si applicherà una maggiorazione della sanzione di 500,00 € qualora l'immobile oggetto di sanatoria sia vincolato ai sensi dell'art. 136, comma 1 del Dlgs 42/04.

VERANDE

Per la chiusura di balconi e/o terrazzi con vetrate apribili, la sanzione che si applica è **S = 516,00 € a veranda, fino a 10 mq di superficie, € 1.000,00, per superfici oltre 10 mq.**

In caso di più interventi abusivi realizzati sullo stesso manufatto il profitto S sarà pari al maggiore dei valori come sopra determinati: non si procederà cioè alla somma dei singoli S relativi a ciascun intervento.

Art. 6 - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO PER INTERVENTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO DI CUI ALLE LEGGI L. 47/85, 724/94.

Per le pratiche di Condono Edilizio ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e della L. 23/12/1994 n. 724 le cui domande siano state presentate entro i termini previsti dalle leggi medesime, l'importo corrispondente al profitto conseguito, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo seguente formula estimativa:

$$S = Vum \times Ca \times Ct \times 3\% \times SA$$

dove

Vum = Valore unitario medio determinato come al precedente art. 4

Ca = coefficiente di attualizzazione: è un coefficiente che adegua il Vum come sopra determinato alla data di presentazione del Condono; si assumerà:

Ca = 0,450 per le opere condonate entro il 30/06/1987;

Ca = 0,700 per le opere condonate entro il 31/03/1995

Ct = Coefficiente tipologico: è un coefficiente che tiene conto delle tipologie di abuso e dell'eventuale non conformità alle norme di tutela; il valore è rappresentato nella tabelle che segue:

	Tipologia1	Tipologia2	Tipologia3
Intervento Conforme alle norme di tutela	2	1,75	1,5
Intervento Conforme alle norme di tutela	1,75	1,5	1,25

SA = Superficie Abusivamente realizzata come definita al precedente art. 4.

Il profitto conseguito relativo a interventi ricadenti in tipologia 4,5,6,7 viene determinato nell'importo forfetario di € 516,00 indipendentemente dalla data di presentazione dell'istanza di condono.

Art. 7 DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

L'indennità pecuniaria, corrispondente al danno ambientale arrecato (Da) viene calcolata a partire dal valore del Profitto Conseguito (S), come sopra determinato, fattorizzato con un coefficiente maggiore di 1 variabile in relazione al valore paesaggistico della zona di intervento secondo la seguente formula:

$$Da = S \times Cz$$

dove

S = Profitto Conseguito determinato come ai precedenti artt. 3 e 4

Cz = Coefficiente di maggiorazione che tiene conto del valore paesaggistico della zona in cui è avvenuto l'intervento

Zona 1 = Centro Storico, zone A e B di parco, zone SIC e ZPS e riserva naturale - Zu = 1.50

Zona 2 = Zona agricole – Zu = 1.10

Art. 8 ADEGUAMENTO DEL VALORE DEL PROFITTO CONSEGUITO

Il valore del profitto conseguito S come sopra determinato, e conseguentemente quello del danno ambientale **Da** di cui al precedente art. 7, relativo ad abusi non oggetto di condono edilizio ex L.47/85 e L.724/94, verrà attualizzato alla data di presentazione della domanda di sanatoria in base alla variazione dell'indice del costo di costruzione assunto come base alla data dal 31/12/2018.

Art. 9 MAGGIORAZIONE DELLA SOMMA CALCOLATA A TITOLO DI SANZIONE PECUNIARIA (MAGGIOR PROFITTO O DANNO AMBIENTALE) DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 37 LETT. B), DELLA L. N. 308/2004

Maggiorazioni previste dall'art.1 comma 37 lettera b) p. 1

1. Interventi di Nuova Costruzione e ampliamento: viene applicata una maggiorazione pari a $\frac{1}{2}$ dell'importo della sanzione.
2. Interventi sull'esistente viene applicata una maggiorazione pari a $\frac{1}{3}$ dell'importo della sanzione.
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

Maggiorazioni previste dall'art.1 comma 37 lettera b) p. 2

1. Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e per interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie utile o volume € 3.000,00
2. Interventi di ampliamento e nuova costruzione € 100,00/mq con un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 50.000,00.
Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso, la sanzione pecuniaria aggiuntiva non potrà mai essere inferiore ad Euro 3.000,00 neppure per opere minori non riconducibili alle tipologie sopra indicate o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici e volumi

Art. 10 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 €. **2.000,00** (duemila/00) potrà essere concessa, su espressa domanda del debitore e dietro presentazione di idonea garanzia da presentarsi nella forma della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, la rateizzazione fino a 4 (quattro) 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 fideiussoria bancaria o assicurativa, la rateizzazione fino a 12 (dodici) 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.