



## **COMUNE DI GROTTAMMARE**

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

**AREA 7<sup>^</sup> - GESTIONE DEL TERRITORIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**REGOLAMENTO SUI CRITERI E SULLE MODALITA' DI  
APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI TUTELA DEL  
VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 22  
GENNAIO 2004 N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL  
PAESAGGIO".**

## **INDICE**

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 3 – CASI DI ESCLUSIONE

ART. 4 – DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'

ART. 5 – CALCOLO DEL PROFITTO

ART. 6 – CALCOLO DEL DANNO

ART. 7 – MODALITA' DI PAGMANTO

## **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del decreto legislativo n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii., per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del citato decreto legislativo n. 42/2004 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 decreto legislativo n. 42/2004): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

## **ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del decreto legislativo n. 42/2004 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.

L'accertamento di compatibilità paesistica, con annessa indennità risarcitoria, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistica ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.

Il presente regolamento si applica anche alle istanze di sanatoria paesaggistica non ancora definite alla data della sua approvazione.

## **ART. 3 CASI DI ESCLUSIONE**

Non si applica la sanzione ambientale alle opere realizzate in immobili/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggette al regime dell'autorizzazione ambientale, come definite dall'art. 149 del decreto legislativo n. 42/2004, e più precisamente:

- a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 42/2004, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

In relazione agli interventi di cui alla lettera a), trattandosi di opere interne prive di effettiva vis lesiva, si può intendere compresa nella ratio della citata disposizione anche un intervento di ristrutturazione edilizia, purché non riguardante l'esterno (es. prospetti), dell'edificio stesso (cfr. anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06).

Sono inoltre escluse le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (D.P.R. n. 380/2001).

#### **ART. 4 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'**

Ai sensi dell'articolo 167 del decreto legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima".

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base delle presenti norme regolamentari.

**Si escludono espressamente dalla metodologia di calcolo prevista dal presente regolamento i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. n. 724/1994 per i quali si faceva specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. del 26/09/1997, per i quali il Comune di Grottammare ha emesso la specifica deliberazione di Giunta Comunale n. 161 del 27.04.1998. Gli stessi criteri individuati dal citato D.M. si ritengono applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilizio ex legge 326/2003.**

#### **ART. 5 CALCOLO DEL PROFITTO**

##### **A) OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME**

Il calcolo del profitto per opere comportanti incrementi di superficie e di volume, nei casi previsti dalla nota prot. n. 16740 del 16.09.2008 dell'Ufficio Legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dalla circolare interpretativa del Segretariato Generale dello stesso Ministero del 26.06.2009 n. 33 e dalla nota prot. n. 16721 del 13.09.2009 dello stesso Ufficio Legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (ad esclusione delle logge, dei balconi e dei portici e degli extra spessori delle pareti perimetrali, per i quali si dovrà far riferimento a quanto di seguito stabilito nel presente articolo), è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 10% dei

valori venali medi di mercato del bene oggetto di abuso edilizio, percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente a quella applicata con riferimento agli appalti pubblici per il calcolo dell'utile dell'impresa.

Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio di Grottammare relativi alla zona di riferimento.

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

**L'importo minimo della sanzione sarà comunque di €1.500,00.**

#### B) OPERE NON COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME

Per tali interventi si sono stimati importi forfetari. Si reputano tali importi equi e già comprensivi della comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati.

- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O VOLUME E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili).

**La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.500,00.**

- INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISAMENTO CONSERVATIVO

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.000,00.**

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 516,00.**

- MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, nonché la esecuzione di vasche e piscine interrato, valutate in termini di movimentazioni di terra effettuate).

- Fino a 15 mc. € 516,00;
- Oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: € 516,00 + 10 €/mc. oltre i 15;
- Oltre i 100 mc.: € 1.366,00 + € 15,00/mc. oltre i 100.

Qualora le piscine e le vasche siano state realizzate parzialmente o totalmente fuori terra oltre alla parte interrata (se dovuta) si applica il conteggio sopra riportato raddoppiato.

- **LOGGE, BALCONI E PORTICATI**

**La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di €/mq 100,00 da moltiplicarsi per l'intera superficie (senza alcuna detrazione), con un minimo di € 1.500,00.**

- **EXTRA SPESSORE PARETI PERIMETRALI**

**La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nell'importo unitario di €/mq 100,00 da moltiplicarsi per la superficie derivante dal rapporto tra l'incremento di volume e l'altezza virtuale di ml 3,00, con un minimo di € 1.500,00.**

- **ALTRE OPERE**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nelle ipotesi sopra disciplinate saranno di volta in volta assimilati ad una di esse.

## **ART. 6 CALCOLO DEL DANNO**

Per DANNO AMBIENTALE deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente.

Per VALUTAZIONE DEL DANNO deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art. 5 B sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico.

E' necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art. 5 A applicando i costi unitari desunti dal prezzario regionale in vigore al momento di presentazione dell'istanza ed in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

## **ART. 7 MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica della comunicazione al destinatario.