

Vista la legge 47/1985 con la quale è stata introdotta la Sanatoria delle opere abusive realizzate in data anteriore al 01.10.1983

Visto l'art. 39 della Legge 724/1994 con la quale le disposizioni previste dalla citata Legge 47/1985 sono state estese alle opere abusive realizzate entro il 31.12.1993.

Visto l'art. 15 della Legge 1497/1939 oggi sostituito dall'art. 164 del Decreto Legislativo n. 490/1999 il quale stabilisce, nel caso di opere abusive realizzate in area sottoposta a vincolo di tutela ambientale, la remissione in pristino ovvero il versamento di una indennità pecuniaria.

Visto il comma 46 dell'art. 2 della Legge 662/1996 con il quale si è stabilito che: "Per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo di cui alla Legge 1497/1939 ed alla Legge 431/1985, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della Legge 1497/1939".

Visto il comma 5-ter art. 10 del Decreto Legge 669/1996 con il quale è stata demandata al Ministero per i beni culturali e ambientali l'individuazione di parametri e modalità per qualificazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della Legge 1497/1939.

Visto il Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali del 26.09.1997 "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo." Il quale stabilisce:

Art. 1

L'indennità risarcitoria si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo sia dalla Legge 1497/1939 sia dalla Legge 431/1985. Sono escluse le opere interne, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Art. 2

L'indennità risarcitoria è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive. In via generale si qualifica profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione delle perizia. La dizione dell'art. 15 della Legge 1497/1939 prevede che l'indennità corrisponda al maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

Art. 3

Stabilisce che in via ordinaria il profitto conseguito sia pari al valore d'estimo dell'unità immobiliare determinato ai sensi dell'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. E' data facoltà alle Amministrazioni competenti di determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla legge 47/1985, n. 47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso:

| | Tipologia 1 | Tipologia 2 | Tipologia 3 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Non conforme alle norme di tutela | 100% | 75% | 50% |
| Conforme alle norme di tutela | 75% | 50% | 25% |

Per le restanti tipologie dovranno essere applicati valori del profitto in misura non inferiore a quanto di seguito:

Tipologia 4 L. 1.000.000
Tipologia 5 e 6 L. 750.000
Tipologia 7 L. 500.000

Art. 4

L'applicazione dell'indennità risarcitoria è obbligatoria anche se dalla valutazione emerge che il parametro danno sia pari a zero, nella misura non inferiore a quella minima indicata nello schema di cui sopra o comunque prestabilita da specifica norma.

Art. 5

Le somme derivate dall'applicazione dell'indennità risarcitoria sono utilizzate per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio.

Considerato che il valore d'estimo dell'unità immobiliare, rendita catastale, è in oggi determinata in base al Decreto Legge 515/1994 convertito nella Legge 596/1994. Alla tariffa occorre applicare l'incremento previsto dall'art. 3 della Legge 662/1996 (5%) come stabilito dall'art. 3 del citato Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali del 26.09.1997.

Viste inoltre le Sentenze del Consiglio di Stato, Sezione VI n. 3184 del 02.06.2000 e n. 6007 del 08.01.2000.

Vista la nota della Regione Liguria, Dipartimento Pianificazione Territoriale Paesistica e Ambientale prot. 143414/1219 del 11.10.2001.

Quanto sopra premesso, si determinano le seguenti aliquote di incremento:

| | Tipologia 1 | | Tipologia 2 | | Tipologia 3 | |
|-----------------------------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| | Incremento | aliquota | Incremento | aliquota | Incremento | aliquota |
| Non conforme alle norme di tutela | | 3% | | 3% | | 3% |
| Conforme alle norme di tutela | | 3% | | 3% | | 3% |

Tipologia 4 L. 1.000.000
Tipologia 5 e 6 L. 750.000
Tipologia 7 L. 500.000

Da un'attenta lettura del Decreto, art. 4, si ritiene debba essere indicato quale importo minimo dell'indennità risarcitoria per le tipologie 1, 2 e 3 quello di Lire 500.000.

Nel caso di inottemperanza si provvede alla riscossione d'Ufficio a mezzo del Prefetto che rende esecutoria la nota delle spese ai sensi dell'art. 164 del Decreto Legislativo n. 490/1999.

Ai fini di consentire applicazione alle norme di cui sopra occorre definire le seguenti linee di comportamento generale.

Il valore d'estimo è determinato, ai sensi del Decreto del Ministero delle Finanze del 14.12.1991, applicando i seguenti coefficienti alla rendita catastale:

- 100, per tutte le unità immobiliari A, B e C con esclusione degli uffici (A/10), i negozi (C/1);
- 50, per le unità immobiliari destinate ad uffici (A/10) e quelle del gruppo D;
- 34, per i negozi (C/1) e per le unità del gruppo E.

Pur se non specificato nel Decreto, si ritiene che la valutazione del profitto conseguito mediante applicazione della percentuale al valore d'estimo, sia riferita alle nuove unità immobiliari realizzate abusivamente.

Nel caso di interventi sull'esistente il valore d'estimo da utilizzare come base di calcolo è quello derivante dalla differenza tra il valore conseguito dopo l'intervento abusivo e quello preesistente. In tal caso il valore preesistente deve essere determinato utilizzando le stesse tariffe d'estimo utilizzate per determinare la rendita attuale.

La valutazione del danno causato dall'intervento abusivo è costituita dal costo di ripristino dello stato dei luoghi.

L'incidenza in rapporto alle caratteristiche del territorio è stabilita in base alla zonizzazione del P.T.C.P..

L'incidenza in relazione alla normativa di tutela vigente è stabilita in base al livello di individuazione: bellezze d'insieme, bellezze individue, Legge 431. Tuttavia si evidenzia che l'art. 4 del DM prevede la possibilità che il parametro danno sia uguale a = 0.

Occorre stabilire un elemento valutativo circa la distinzione prevista in tabella tra Conforme e Non Conforme alle norme di tutela.

Al fine di rendere più agevole la determinazione dell'indennità risarcitoria potrebbe essere utile dichiarare che: *tutte le opere abusive realizzate su area sottoposta a vincolo ambientale, che hanno acquisito il parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso (Commissione Edilizia Integrata e successivo assenso tacito della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali), possono considerarsi con danno ambientale nullo e conformi alle norme di tutela del vincolo stesso.* Tale assunto porterebbe ad applicare esclusivamente parametri certi e uniformi a tutti gli interventi abusivi.

La determinazione dell'indennità risarcitoria è effettuata, nell'ambito del progetto finalizzato Condono Edilizio, da un gruppo di tecnici istruttori, individuati tra quelli partecipanti al progetto, con provata esperienza nel campo estimativo. Il compenso è determinato tenendo conto di impegnare una spesa non superiore al 10% dell'importo totale degli introiti derivanti dall'applicazione dell'indennità risarcitoria in analogia a quanto già stabilito per il progetto finalizzato Condono Edilizio.