



COMUNE DI GAETA

(Provincia di Latina)

* * * * *

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI E DELLE
MODALITÀ PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA
INDENNITÀ RISARCITORIA PER LE OPERE ABUSIVE
REALIZZATE NELLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO
PAESISTICO

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

* * * * *

Approvato con Deliberazione Consiliare n°61 del 03/05/2000

Articolo 1

Indipendentemente dalle sanzioni comminate dal codice penale e da altre sanzioni conseguenti all'illecita attività di trasformazione dei luoghi, chi non ottempera agli obblighi e agli ordini di cui al titolo II del D.Lgs. 29/10/1999 n.490 è tenuto alla demolizione a proprie spese delle opere abusivamente eseguite, e al ripristino dello statu quo ante oppure in alternativa, al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione secondo quanto deciso dall'Autorità Comunale competente nell'interesse della protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

Articolo 2

Fatte salve le altre norme di legge in materia di abusivismo edilizio se il trasgressore non provvede alla demolizione entro il termine prefissato vi provvede d'Ufficio l'Amm.ne Comunale; l'esecuzione d'Ufficio delle ordinanze di demolizione ex art.164 del D.Lgs. 29/10/1999 n.490 e di quella ex L.47/85 saranno fissate per lo stesso giorno, nei casi in cui ne ricorrano le condizioni.

Articolo 3

La nota delle spese è resa esecutoria con determinazione dirigenziale del Settore VII ed è riscossa secondo le norme della vigente legge sulle entrate patrimoniali degli Enti Locali con provvedimento del Settore VII.

Articolo 4

L'indennità di cui all'art.164 del D.Lgs. 29/10/1999 n.490 è determinata dal Dirigente del Settore VII, Urbanistico, in base a perizia redatta da tecnico incaricato dallo stesso, secondo la natura, caratteristica ed entità delle opere a scelta:

- fra i tecnici, diplomati e laureati, con qualifica di geometra, architetto, ingegnere, geologo dipendenti dell'Ente;
- fra i tecnici professionisti non dipendenti dall'Ente, avente qualifica equipollente ed iscritti ai relativi ordini professionali, qualora non vi possa oggettivamente provvedere con il personale dipendente.

Articolo 5

L'espletamento della perizia assume, ai fini contabili e di bilancio, la qualificazione di prestazione di servizi; gli oneri afferenti sono a carico dei responsabili dell'abuso.

Articolo 6

La perizia verrà redatta, ove ritenuto necessario o opportuno dal Dirigente, sentito il Corpo Forestale e/o l'Ufficio del Genio Civile (Ass.to Regionali Opere e Reti, SDAR Latina).

Articolo 7

L'indennità risarcitoria di cui all'art.164 del D.Lgs. 490/1999 è applicata per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni del titolo II del medesimo Decreto Legislativo anche alle opere oggetto di condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e alla legge 23 dicembre 1994 n.724, sia che la concessione o autorizzazione siano già state rilasciate, sia che siano ancora da rilasciare.

Articolo 8

Le presenti norme si applicano per quanto applicabili, a tutti i casi previsti dall'art.164 del D.Lgs. 490/99 con esclusione così come peraltro previsto dall'art.1 del decreto Ministeriale 26 settembre 1997, degli interventi realizzati abusivamente nelle aree di cui sopra per opere interne e per interventi di cui al l'art.152 del D.Lgs. 490/1999 in quanto non comportanti modifica dello stato esteriore delle cose oggetto di tutela.

Articolo 9

Salvo ogni altra specifica e peculiare valutazione in relazione alle norme di tutela violate, sono comunque considerati non conformi alle norme di tutela ambientale tutti gli interventi edilizi, abusivamente eseguiti nelle aree in trattazione, realizzati in difformità dalle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso.

Articolo 10

L'indennità risarcitoria in presenza di condono da rilasciare o già rilasciato, per le violazioni sopra richiamate è determinata, per quanto attiene al valore del profitto, in via definitiva in base ai criteri, termini e modalità di cui all'art.3 commi 1 e 2, del Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26/09/97, individuando convenzionalmente la rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso fra il maggiore dei valori ottenuti fra le seguenti formule:

$$\frac{\text{Rendita catastale totale definitiva}}{\text{Superficie totale dopo l'abuso}} = \frac{X}{\text{Superficie dell'opera abusiva}}$$

oppure:

$$\frac{\text{Rendita catastale totale definitiva}}{\text{Vani complessivi}} = \frac{X}{\text{Vani abusivi}}$$

ove X è la rendita su cui calcolare l'indennità.

Le superfici o vani suddetti sono computati con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento.

Articolo 11

Sono adottati i minimi previsti dal comma 2 dell'art.3 del più volte citato Decreto Ministeriale per le tipologie di abuso, di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/85 n.47; per n.4 in £.1.000.000, per la 5 e 6 in £.750.000., per 7 in £.500.000; altresì sono stabiliti i seguenti minimi:

- per la tipologia 1: £.1.400.000
- per la tipologia 2: £.1.200.000
- per la tipologia 3: £.1.000.000

Quanto sopra da applicarsi, in ogni caso, solamente qualora venga determinato un danno ambientale superiore a zero.

Articolo 12

In applicazione, della determinazione dell'indennità di cui all'art.3 del più volte citato Decreto Ministeriale, della facoltà concessa al comma 2 dello stesso articolo di determinare l'incremento dell'aliquota per la determinazione del profitto nelle percentuali massime riportate in detto comma, le stesse vengono stabilite in:

Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
100%	75%	50%

Articolo 13

Relativamente agli abusi edilizi in tipologia 1, 2 e 3, nel caso in cui la rendita catastale non sia definitiva, si stabilisce che:

- a) se la richiesta di accampionamento è successiva al 30/06/96 (data di entrata in vigore del sistema informativo denominato "DOCFA", in base al quale la richiesta di accampionamento all'Ufficio Tecnico Erariale deve essere accompagnata da una

relazione tecnica che attribuisce una rendita provvisoria su criteri oggettivi), l'indennità risarcitoria sia determinata in via provvisoria, salvo conguaglio a rendita definitiva attribuita, applicando le aliquote di cui al precedente art.12 ed il criterio di cui al precedente Art.10 alla rendita catastale provvisoria; fermi restando i minimi di cui all'art.11;

b) nel caso in cui l'accampionamento sia stato richiesto antecedentemente al 01/07/96, si richieda un'indennità risarcitoria provvisoria pari ai minimi di cui al precedente Art.11 salvo conguaglio a rendita definitiva attribuita sulla base delle aliquote, criteri e minimi come sopra determinati.

Articolo 14

Il danno ambientale viene determinato sulla base del costo presunto dell'opera abusivamente realizzata, moltiplicato per i coefficienti che di seguito verranno stabiliti in relazione alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché delle caratteristiche proprie dell'intervento realizzato.

Il costo presunto dell'opera viene periziato dall'Ufficio Comunale preposto sulla base del tariffario Regionale vigente al momento della stima o di apposite tariffe semplificate approvate con determinazione del Dirigente del VII Settore.

I coefficienti di cui al primo comma sono come di seguito determinati:

A) CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO VINCOLATO

a - spiagge ed arenili	0.15
b - fascia di mt.300 dal mare	0.13
c - fascia di 150 metri dalle sponde di fiumi e torrenti vincolati	0.10
d - aree gravate da uso civico	0.04
e - aree boscate, sottoposte a vincolo di rimboschimento, aree percorse dal fuoco	0.10
f - centri storici	0.10
g - riserve naturali e parchi	0.14
h - aree di rispetto di siti archeologiche	0.10
i - aree di interesse archeologico	0.15
l - aree del fronte a mare del territorio collinare individuate nelle linee di crinale e sommità di linee di crinale	0.07

m - aree urbane	0.03
n - aree agricole	0.05

La compresenza delle caratteristiche comporta la determinazione di un coefficiente che è il risultato della somma dei coefficienti attribuiti ad ogni singola caratteristica e vincolo.

B) CARATTERISTICHE PROPRIE DELL'INTERVENTO

a - intera costruzione	0.05
b - ampliamenti con volume di edifici legittimi	0.04
c - ampliamenti di edifici esistenti con superfici non residenziali (es. porticati, balconi, logge, etc.)	0.03
d - sistemazioni esterne con alterazione dell'originario assetto dei luoghi anche con eventuali recinzioni e/o muri di contenimento	0.03
e - come al punto d) senza modifica delle quote esterne, anche con recinzioni	0.01
f - alterazioni degli elementi anche architettonici originari e caratteristici (portali, coperture, cornici, etc.)	0.04
g - ristrutturazione di edifici	0.03
h - tinteggiatura di facciate	0.02
i - alterazione delle coperture degli edifici	0.05
l - apposizione di cartelli	
m - sbancamenti piani	0.03
n - sbancamenti in pendio (oltre 3% di pendenza)	0.10
o - taglio di alberi e arbusti di essenze autoctone	0.03

Nei casi in cui l'abuso comporta la compresenza di più tipologie d'intervento, i relativi coefficienti vengono sommati.

Il danno ambientale viene determinato nel seguente modo:

$D A=C$ (costo dell'opera) $\times A$ (\sum coefficienti) $\times B$ ($1 + \sum$ coefficienti).

La determinazione del danno ambientale è sottoposta al Dirigente competente che, assumerà i provvedimenti di propria competenza.

Articolo 14 bis

Con la esclusione dei procedimenti di condono edilizio di cui alla legge n°47/85 e n°724/94, nel caso di violazione dovuta ad opere che, effettuate in conformità alle norme di tutela di cui alla legge Regionale 06/07/1998 n°24 e successive

modificazioni, siano, per loro natura e qualità, compatibili o comunque non in assoluto incompatibili con lo stato dei luoghi, l'indennità è stabilita dal Comune in misura equivalente, rispettivamente, al profitto conseguito o al doppio dello stesso ed in ogni caso non inferiore rispettivamente a £.2 milioni o £.5 milioni.

Fuori delle ipotesi di cui sopra, come previsto all'art.1 comma 4 bis, della legge R.L. n°11/93, il Comune dispone in ogni caso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi a spese del trasgressore.

Articolo 15

Il pagamento in unica soluzione dell'importo dovuto deve essere corrisposto entro 60 giorni dalla data di notifica o di ricevimento della comunicazione a mezzo di raccomandata postale.

Il mancato pagamento di quanto richiesto e/o dovuto, o di rateo non corrisposte alle scadenze previste, comporterà la riscossione coattiva a mezzo di ruolo, con addebito degli interessi.

Articolo 16

Nei casi in cui l'indennità risarcitoria sia superiore all'importo di £.2.000.000, su espressa domanda del debitore, è concessa la rateizzazione in quattro rate trimestrali di pari importo; la prima rata deve essere corrisposta contestualmente alla domanda di rateizzazione mentre sulle rate successive verrà applicato l'interesse legale.

La concessione o l'autorizzazione in sanatoria è rilasciata a totale pagamento di quanto dovuto, fermo ed impregiudicato il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori che debbono essere corrisposti contestualmente alla domanda di rateizzazione dell'indennità risarcitoria di cui al presente regolamento.

Le norme di cui al presente articolo valgono solamente per le procedure di condono edilizio di cui alle leggi 28/02/01985 n.47 e 23/12/94 n.724.

Articolo 17

Sono soppresse tutte le norme del Regolamento di attuazione della L.R. n.59/95 approvato con delibera consiliare n.89/96 in contrasto con il presente regolamento.