

COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE N. 85

Adunanza del giorno 28 APRILE 2000

OGGETTO:

Determinazioni e criteri per la fissazione dei parametri indennità risarcitorie per le opere abusive in zone sottoposte a vincolo.

L'anno duemila, addì ventotto del mese di aprile alle ore 17,30 in una sala del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Sigg.ri:

				Presenti	Assenti
1.	DIBETTO	Piero	- Sindaco		1
2.	GAROSI	Luciano	- Assessore delegato	1	
3.	BARCUCCI	Emo	- Assessore	2	
4.	QUINTI	Alberto	- “	3	
5.	TOFANINI	Roberto	- “	4	
6.	FRACASSI	Alessandro	- “	5	
7.	ROSSI	Andrea	- “	6	

Presiede il Sig. Luciano GAROSI – Vice Sindaco

Partecipa il Segretario Generale Dr. Domenico SMILARI incaricato della redazione del processo verbale.

Accertata la legalità dell'adunanza, si passa alla trattativa degli affari che ap presso.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la seguente proposta di deliberazione avente per oggetto "DETERMINAZIONI E CRITERI PER LA FISSAZIONE DEI PARAMETRI DELLE INDENNITÀ RISARCITORIE PER LE OPERE ABUSIVE IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO" predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale sett. I/A;

VISTA la legge finanziaria n° 662 del 23.12.1996, art. 2 - comma 46 - , la quale ha stabilito che il pagamento della oblazione per la sanatoria delle opere abusive ai sensi delle leggi n° 47/1985 e n° 724/1994 non esime dalla applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge n° 1497/1939;

VISTE in proposito le circolari e note informative del Ministero dei Lavori Pubblici (circolare n° 325 dell'8.2.1966) e della Regione Toscana (13.3.1992 prot. IV/A/3390/4 del Dipartimento Ambiente) circa il procedimento da adottare ed i criteri da seguire per la determinazione del danno ambientale, nonché il recente Decreto Interministeriale 26.9.1997, pubblicato sulla G.U. n° 232 del 4.10.1997, che ha determinato i parametri e le modalità per il calcolo della predetta indennità, precisando che la stessa non dovrà essere applicata alle opere interne, alle manutenzioni, ai consolidamenti ed ai restauri che non alterino l'aspetto esteriore degli edifici;

CONSIDERATO che dalla interpretazione della normativa, come definita anche dalle norme esplicative e circolari emanate, risulta evidente che l'autorizzazione prevista dall'art. 7 della legge n° 1497/1939 costituisce un provvedimento autonomo rispetto alla concessione o autorizzazione edilizia e che qualora venga accertata la esecuzione di opere in assenza o difformità della prescritta autorizzazione, dovrà essere adottato un iter procedurale particolare rispetto al semplice esame di conformità con le norme dello strumento urbanistico;

PRESO ATTO che in tal caso l'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo - ossia l'Amministrazione comunale - dovrà stabilire se procedere alla demolizione oppure se applicare una indennità pari al maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la esecuzione delle opere;

VISTA all'uopo la relazione redatta in data 21 aprile 2000 dal Servizio Urbanistica di questo Comune e che in copia si allega alla presente proposta di deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, dalla quale si evince che in proposito si prevede che il danno causato dall'intervento edilizio venga determinato con apposita perizia e che il profitto, in via generale, sia quantificato nel 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare, come 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;

CONSIDERATO, comunque, così come altro evincasi dalla relazione tecnica allegata, che la predetta normativa risulta essere insufficiente a determinare, nella maggior parte dei casi, l'indennità da applicare qualora non si proceda alla demolizione, poiché infatti le opere edilizie per le quali viene richiesta la concessione o autorizzazione in sanatoria nell'ambito del territorio comunale raramente presentano particolare rilevanza sotto l'aspetto del "danno arrecato" all'ambiente; per tale motivo sarà preminente la valutazione del solo "profitto conseguito", tenendo conto che anche in questo caso la normativa del decreto come sopra richiamato risulta essere di non facile applicazione, presentandosi rari casi in cui l'opera abusiva è costituita da nuove costruzioni o consistenti ampliamenti, tali da determinare la variazione del valore dell'estimo;

A)



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

UFFICIO TECNICO 1/A - Urbanistica

Montepulciano, 21 aprile 2000

OGGETTO : CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELL'INDENNITA' PREVISTA DALL'ART. 15 DELLA LEGGE 29.06.1939 N° 1497.

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie in sanatoria ai sensi dell'art. 13 e 32 della legge n° 47 del 28.02.1985 non esime dall'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge 1497/1939 per interventi abusivi in zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico.

Ciò che poteva essere una discutibile interpretazione è stata definitivamente chiarita e resa esplicita dalla disposizione introdotta dalla legge finanziaria n. 662 del 23.12.1996 art. 2 - comma 46 - che ha stabilito che il pagamento dell'oblazione per la sanatoria delle opere abusive ai sensi della legge 47/1985 e 724/1994 non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge 1497/39.

Giova a tal fine ricordare le circolari e le note informative del Ministero dei Lavori Pubblici (circolare n° 325 dell'8.2.1966) e della Regione Toscana (13.3.1992 prot. IV/A/3390/4 del Dipartimento Ambiente) circa il procedimento da adottare ed i criteri da seguire per la determinazione del danno ambientale.

Il recente Decreto Interministeriale 26.9.1997, pubblicato sulla G.U. n° 232 del 4.10.1997, ha infine determinato i parametri e le modalità per il calcolo della predetta indennità.

Si deve peraltro precisare che detta indennità non deve essere applicata alle opere interne, alle manutenzioni, ai consolidamenti ed ai restauri che non alterino l'aspetto esteriore degli edifici.

Dalla interpretazione della normativa, come definita anche dalle norme esplicative e circolari emanate, risulta evidente che l'autorizzazione prevista dall'art. 7 della legge n° 1497/1939 costituisce un provvedimento autonomo rispetto alla concessione o autorizzazione edilizia e qualora venga accertata la esecuzione di opere in assenza o difformità della prescritta autorizzazione.

deve essere adottato un iter procedurale particolare rispetto al semplice esame di conformità con le norme dello strumento urbanistico.

In tal caso l'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo - oggi l'Amministrazione comunale - deve stabilire se procedere alla demolizione oppure se applicare una indennità pari al maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la esecuzione delle opere.

Sull'esame della richiesta di concessione o autorizzazione in sanatoria è peraltro necessario che la Commissione Edilizia Integrata, preposta ad esprimere un parere in merito agli interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico, si pronunci esplicitamente sull'applicazione dell'indennità o sulla demolizione dell'opera abusiva.

Il decreto interministeriale del 26.09.1997 definisce i parametri e le modalità per la quantificazione della indennità riscarcitoria.

In particolare si prevede che il danno causato dall'intervento edilizio venga determinato con apposita perizia e che il profitto, in via generale, sia quantificato nel 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare, come 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.

Tale normativa non risulta comunque sufficiente a determinare, nella maggior parte dei casi, l'indennità da applicare qualora non si proceda alla demolizione.

Infatti le opere edilizie per le quali viene richiesta la concessione o autorizzazione in sanatoria nell'ambito del territorio comunale raramente presentano particolare rilevanza sotto l'aspetto del "danno arrecato" all'ambiente e che perciò, salvo casi eccezionali da valutare volta per volta, non ricorrono le ipotesi in cui il Comune debba sostenere oneri finanziari per "eliminare o attenuare gli effetti della violazione" (art. 18 della L.R. 52/82). L'esame da parte della Commissione Edilizia Integrata deve infatti esaminare prioritariamente se sussiste un danno e se pertanto l'opera sia compatibile con la tutela del vincolo.

Per queste considerazioni si ritiene pertanto preminente la valutazione del solo "profitto conseguito".

Anche in questo caso però la normativa del decreto 26.09.97, nella maggioranza dei casi, non è facilmente applicabile in quanto raramente si presentano casi in cui l'opera abusiva sia costituita da nuove costruzioni o consistenti ampliamenti, tali da determinare la variazione del valore dell'estimo. Lo stesso dicasi per gli interventi a servizio di attività agricole per i quali non esistono valori d'estimo. Tanto per fare un esempio, il capanno rurale non ha un corrispondente valore d'estimo poiché questi ultimi sono riferiti solo ad immobili urbani.

Appare necessario pertanto stabilire alcuni criteri ai quali riferirsi nella determinazione della indennità prevista dall'art. 15 della legge n. 1497/1939, al fine di assicurare una omogeneità di trattamento ed una oggettiva valutazione delle sanzioni da applicare.

Lo stesso decreto 26.9.1997 attribuisce alle Amministrazioni competenti (in questo caso il Comune) la possibilità di determinare l'incremento della aliquota del 3% stabilita per il calcolo del profitto in relazione alle tipologie di abuso, nonché in relazione alle norme di tutela.

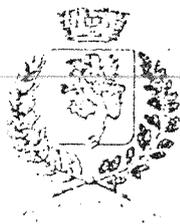
I proventi derivanti da tale indennità risarcitoria sono utilizzate per finalità di salvaguardia a recupero ambientale del territorio, così come previsto dall'art. 5 del Decreto Interministeriale più volte citato.

Giova infine ricordare che la L.R. 19.04.93 n° 24, come modificata dalla L.R. 23.02.95 n° 21 attribuisce al Sindaco ogni competenza in merito alla materia di cui agli artt. 7, 8 e 15 della legge 1497/39. La legge 127 del 15.05.97 ha infine attribuito ai Dirigenti o ai Responsabili degli Uffici o dei Servizi il rilascio di provvedimenti di autorizzazione, concessione od analoghi.

Si propongono pertanto all'esame della Giunta comunale gli allegati criteri per la determinazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge 1497/1939.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA
(Arch. DANIELE RAVAGNI)





COMUNE DI MONTEPULCIANO
 Provincia di Siena
 UFFICIO TECNICO 1/A - Urbanistica

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELL'INDENNITA' PREVISTA DALL'ART. 15 DELLA LEGGE 1497/1939.

PREMESSA

L'indennità risarcitoria deve essere calcolata in modo da ricercare il maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante l'esecuzione delle opere oggetto di sanatoria.

In sede di determinazione della sanzione deve essere pertanto determinato anche il danno ambientale ovvero si deve dare atto dell'insussistenza di tale danno e se l'opera è da ritenersi conforme o non conforme alle norme di tutela del vincolo.

Nella generalità dei casi le opere oggetto di sanatoria che vengono richieste sul territorio comunale non determinano un danno ambientale. Si può ritenere pertanto, salvo casi particolari da valutare di volta in volta, di considerare il solo profitto conseguito con la realizzazione dell'opera eseguita al fine della determinazione dell'indennità.

Qualora venga accertato un danno, questo deve essere quantificato con apposita perizia da parte dell'U.T.C.

Il profitto, in via generale, viene quantificato sulla base del decreto 26.09.97, nel 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare. Per determinate tipologie di abuso sono state individuate percentuali superiori come riportato nella successiva tabella "A".

Per i casi non riconducibili ad una variazione del valore d'estimo o per quelli in cui non risulta possibile una sua determinazione si procede per analogia o per quote minime rispondenti ai minimi stabiliti nel decreto del 26.09.97 prima citato.

DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO

Si applica una aliquota pari al 3% del valore d'estimo con le maggiorazioni sotto riportate per gli interventi riconducibili alle prime tre categorie individuate nella tabella allegata alla legge n. 47/1985. L'indennità risarcitoria non potrà comunque essere inferiore, per queste tre categorie, a £. 1.500.000

se non conformi alle norme di tutela del vincolo ed a £. 1.000.000 se conformi alle norme di tutela del vincolo.

Per le tipologie 4, 5, 6 e 7 si applicano i minimi previsti dal citato D.L. 26.09.97 prima citato con una maggiorazione del 50% per i casi non conformi alle norme di tutela del vincolo per come di seguito riportato.

Per gli interventi oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 32 della legge 47/85 e della legge 724/94 si applicano i valori previsti per le opere "conformi" senza l'applicazione delle maggiorazioni previste nella seguente tabella.

Sempre per tali interventi nel caso in cui per una stessa unità immobiliare siano state presentate richieste di sanatoria per più tipologie di abuso si applica l'indennità corrispondente alla tipologia più onerosa.

TABELLA "A"

TIPOLOGIE	OPERE NON CONFORMI ALLE NORME DI TUTELA	OPERE CONFORMI ALLE NORME DI TUTELA
1. tipologia 1	+ 75%	+ 50%
2. tipologia 2	+ 50%	+ 30%
3. tipologia 3	+ 30%	+ 20%
4. tipologia 4 minimo	£. 1.500.000	£. 1.000.000
5. tipologia 5 e 6 minimo	£. 1.000.000	£. 750.000
6. tipologia 7 minimo	£. 750.000	£. 500.000

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'ESTIMO

1. Il valore d'estimo viene calcolato applicando i valori unitari stabiliti con decreto legislativo n. 568 del 28.12.93 alle superfici ed ai nuovi vani realizzati.
2. Per interventi relativi ad edifici rurali si applica il valore d'estimo calcolato mediante i criteri fissati per legge per rendite presunte di edifici con caratteristiche similari.
3. Nel caso di variazione di destinazione d'uso di immobili con esecuzione di opere che hanno determinato modifiche esterne il valore d'estimo sarà pari alla differenza tra il nuovo valore e quello precedente.
4. Per opere d'ampliamento in termini di superficie utile che non determinano una variazione del valore d'estimo catastale (che per le residenze viene riferito a vano) quest'ultimo verrà calcolato in modo deduttivo dividendo il valore a vano per una superficie teorica di mq. 18 e determinando quindi un valore d'estimo a superficie (mq.).
5. Per opere di ampliamento volumetrico che non determinano variazione della superficie e quindi del valore d'estimo verrà considerata una superficie equivalente pari alla maggiore volumetria diviso per un'altezza teorica di m. 3.00 per le residenze, le attività turistiche, commerciali e direzionali e m. 4.00 negli altri casi.

6. Alla superficie così determinata si applicano i valori come definiti al punto precedente.
7. Nel caso di demolizione e ricostruzione il valore d'estimo su cui calcolare il profitto si determina nel 50% del valore d'estimo dell'intero immobile demolito e ricostruito.

CASI PARTICOLARI

Per sostanziali sistemazioni esterne, per piscine o campi da tennis il valore d'estimo su cui applicare la percentuale di profitto sarà pari al costo delle opere stesse da determinare con apposito computo metrico estimativo a firma del tecnico abilitato.

Nel caso di abbattimento di alberi non da coltura tipo querce, lecci, platani ecc. ecc., verrà provveduto determinando il maggiore tra il danno ambientale calcolato con il criterio della attualizzazione dei valori della pianta ed il profitto conseguito ricercando il valore di mercato del legname ottenuto sempre in base a perizia tecnica.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Ai sensi dell' art. 33 del R.D. del 03.06.1940 n° 1357, le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in non più di quattro rate semestrali. La somma rateizzata verrà maggiorata del tasso di interesse in ragione del 5% annuo e dovrà essere garantita da idonea fidejussione.

Il pagamento dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla comunicazione dell'importo della sanzione, da effettuarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, presso la Tesoreria Comunale o mediante versamento con bollettino di conto corrente postale intestato alla Tesoreria Comunale.

RITENUTO, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, assolutamente necessario stabilire alcuni criteri ai quali riferirsi nella determinazione della indennità prevista dall'art. 15 della legge n. 1497/1939, al fine di assicurare una omogeneità di trattamento ed una oggettiva valutazione delle sanzioni da applicare, dando atto che lo stesso decreto 26.9.1997 attribuisce alle Amministrazioni la possibilità di determinare l'incremento della aliquota del 3% stabilita per il calcolo del profitto in relazione alle tipologie di abuso, nonché in relazione alle norme di tutela;

DATO ATTO altresì che i proventi derivanti da tale indennità risarcitoria verranno utilizzate per finalità di salvaguardia a recupero ambientale del territorio, così come previsto dall'art. 5 del Decreto Interministeriale più volte citato;

VISTO altresì l'apposito documento redatto dal Servizio Urbanistica di questo Comune, con il quale vengono proposti i criteri e le modalità di calcolo della indennità prevista dall'art. 15 della suddetta legge n. 1497/1939, dettagliatamente suddiviso nella determinazione del profitto conseguito di cui all'unità tabella "A", alla determinazione del valore dell'estimo, ai casi particolari ed infine alle modalità di pagamento;

RITENUTO, per i motivi e le considerazioni di cui sopra, di proporre per l'approvazione sia la relazione tecnica che il documento relativo ai criteri ed alle modalità di calcolo della suddetta indennità (atti allegati alla presente proposta);

PROPONE

per l'approvazione da parte di codesta Giunta comunale :

1. per i motivi ampiamente illustrati nella premessa, di stabilire i criteri ai quali fare riferimento nella determinazione della indennità prevista dall'art. 15 della legge n. 1497/1939, al fine di assicurare omogeneità di trattamento ed oggettiva valutazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo;
2. la relazione ed il documento relativo ai criteri e modalità di calcolo della indennità prevista dal predetto art. 15 della legge 29.06.1939 n. 1497, dettagliatamente suddiviso nella "determinazione del profitto conseguito" e di cui all'unità tabella "A", nella determinazione del valore d'estimo", in "casi particolari" ed infine in "modalità di pagamento", redatti dal Servizio Urbanistica, che si allegano alla presente proposta;
3. di utilizzare i proventi derivanti da tale indennità risarcitoria per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territori, così' come previsto dall'art.5 del Decreto Interministeriale più volte citato. ""

VISTI i criteri e modalità di calcolo dell'indennità prevista dall'art. 15 della L. 29.6.39 N. 1497, predisposti dall'Ufficio e allegati al presente atto;

Con i pareri ai sensi dell'art. 53 della L. 8.6.90 n. 142, come modificato dalla Legge 15.5.97 n. 127, art. 17 comma 85:

- di regolarità tecnica favorevole da parte del Dirigente Area tecnica;
- di regolarità contabile del funzionario dell'Ufficio Ragioneria: non necessita;

Ad unanimità di voti, palesi;

DELIBERA

1) Di approvare la suestesa proposta di deliberazione, predisposta dall'Ufficio tecnico sett. 1/A a firma del dirigente tecnico arch. Daniele RAVAGNI che qui si intende riportata anche se non materialmente, nonché gli allegati A) e B) che formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Manda ai settori competenti per quanto di spettanza.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
(LUCIANO GIAROSI)

IL SEGRETARIO GEN.LE
(dr. Domenico SMILARI)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio dal 30.5.2000 e per 15 giorni consecutivi.

Pubblicata N. _____
IL MESSO COMUNALE
Fiumi Marcella

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dr. Domenico SMILARI

Per copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Li 30.5.2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Art. 45, 3 comma, L. 142/90: Comunicazione al Capigruppo il 30.5.2000 prot. n. _____

Spedizione al Co.Re.Co. il _____ Prot. n. _____

- A) ART. 45 1 comma L. 142/90 di iniziativa della G.C. il _____
- B) art. 45 2 comma L. 142/90 su richiesta di 1/3 dei consiglieri com.li il _____
- B. 1) per violazione di norme
- B. 2) per vizio di incompetenza o assunta in contrasto ad atti fondamentali
del Consiglio

Ricevuta dal Comitato di Controllo il _____

Interruzione termini per chiarimenti - decisione n. _____ del _____

Spediti chiarimenti in data _____ - N. Prot. _____

Ricevuta chiarimenti dal Comitato di Controllo il _____

- CHE la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10/6/00

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo (art. 47 comma 2 L. 142/90)

- non essendo soggetta a controllo, in quanto meramente esecutiva di altra deliberazione (art. 45 comma 5 L. 142/90)

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 47 comma 3 L. 142/90)

- decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto (art. 46, 1 comma L. 142/90) senza che il CO.RE.CO. abbia comunicato il provvedimento di annullamento

- avendo il CO,RE,CO, comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità (art. 46, comma 5 L. 142/90)

- Seduta del _____ decis. _____

Il, 16/6/00

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to dr. Domenico SMILARI