



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**  
**U.O. Controllo Edilizio**  
Piazza C. Farini n° 21 - 48121 RAVENNA

## **REGOLAMENTO** **VARIANTE 2018**

### **CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA (C.D. INDENNITA' RISARCITORIA) AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.Lgs. 42/2004**

#### ART. 1

Il presente Regolamento disciplina i criteri e le modalità di determinazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 D. Lgs. 42/2004 nei casi di esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa per i quali sia stata accertata la compatibilità paesaggistica oppure non sia stata disposta la demolizione.

Scopo del Regolamento è quello, altresì, di individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa la cui quantificazione è stata attribuita – confermando le precedenti scelte normative regionali - alla sfera di competenza comunale ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 24 del 21/12/2017.

#### ART. 2

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento eseguito nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 realizzato senza la prescritta autorizzazione paesaggistica (ordinaria o semplificata) o in difformità da essa 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.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei vigenti artt. 167 e 181 del D.lgs. 42/04 oltre ai casi di condono ambientale speciale di cui all'art. 1 co. 37 della L. 308/04. L'accertamento di compatibilità paesaggistica con annessa Indennità Risarcitoria, può essere propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistico ex art. 17 L. reg. 23/04, secondo le modalità procedurali vigenti (cfr L.R. 12/2017 in recepimento riforme Madia etc.).

Sono esclusi espressamente i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/94 per i quali si fa specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. "Veltroni" del 26/09/97 (cfr. art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39), per i quali il Comune di Ravenna ha emesso la specifica deliberazione di GM del 16/01/2001, n.4118 Prot. Gen., N.36 Prot. Verb.. Gli stessi criteri individuati dal D.M. Veltroni sono stati ritenuti applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/03 e legge reg. E/R n. 23/04.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## ART. 3 CASI DI ESCLUSIONE

Non si applica la sanzione paesaggistica alle opere realizzate in immobili vincolati ma non soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica, come contemplate all'art. 2 del DPR 31/2017 Allegato A, oltre a quelle già previste dall'art. 149 D. Lgs. 42/04 che di seguito si rammentano:

- 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), purchè 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, purchè 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 dall'applicazione del presente regolamento e le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (DPR 380/01 e L. R. 23/04).

## ART. 4 COMPETENZE

Tutte le posizioni soggette al D.Lgs. n. 42/04, Parte III<sup>a</sup> sia in ambito sanzionatorio ordinario, che si traduca nella irrogazione di una sanzione pecuniaria in alternativa al ripristino, sia in sede di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della C.Q.A.P. Comunale. Tale Organo, in base all'art. 6 della legge regionale Emilia Romagna n. 15/2013, esprimerà il parere di competenza in ordine al corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale delle opere abusivamente eseguite e la loro compatibilità con il vincolo paesaggistico, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

## ART. 5 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'

Ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo n. 42/04 e s.m.i. 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.

Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, gli stessi andranno valutati in base al principio della unitarietà dell'intervento complessivamente considerato e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (NC, RE, MS...), dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Lo stesso principio di cui al punto precedente si applica anche in fabbricati con più unità immobiliari, nell'ipotesi di difformità esecutive dal titolo edilizio di riferimento e nell'ipotesi di opere in assenza di titolo che interessino le parti comuni del fabbricato stesso.

Ai fini del computo dei volumi e delle superfici, si fa riferimento al concetto di volume totale, o di superficie totale, secondo le definizioni contenute nelle D.T.U. vigenti al momento della stima.

## ART. 6 CALCOLO DEL PROFITTO

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

Il calcolo del profitto 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 ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria.

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 visionabili sul sito "[www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)".

Nell'ipotesi in cui non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procede, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame; ove non sia disponibile il valore di mercato dell'Osservatorio Immobiliare per l'area interessata si procede per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area in esame.

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o, nel caso di applicazione d'ufficio a seguito di accertamento di illecito, al momento della redazione del referto di stima.

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 2.000 €.**

### B) OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITA'" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.

In coerenza con la circolare dell'Ufficio Legislativo del MIBACT del 13/09/2010 Prot. 0016721 e nota Dirigenziale applicativa PG. 33417/2016, gli interventi che hanno comportato un modesto incremento di superficie e/o volume tale da essere valutato non percepibile nel contesto paesaggistico di riferimento, sono stati ritenuti suscettibili di rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica. In questi casi sono stimati importi forfettari, reputati equi, già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno:

**nella misura di € 1.000**

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

Per tali interventi si sono stimati importi forfettari, desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario". Si reputano tali importi equi, e già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME, O 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 € 2.000**

RESTAURO E RISAMENTO CONSERVATIVO

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

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME IVI COMPRESSE TRASLAZIONI PLANOALTIMETRICHE E VARIANTI IN C/O:

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 750.**

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.**

ESECUZIONE DI NUOVI MURI DI CINTA, RECINZIONI CON SOTTOSTANTE ZOCCOLATURA, MURI DI SOSTEGNO E CANCELLATE:

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

ESECUZIONE DI NUOVE RECINZIONI IN PALETTI E RETE, STACCIONATE E SBARRE:

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.**

PERGOLATI, STRUTTURE DA OMBREGGIO E ALTRE OPERE RICONDUCIBILI ALLA "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" (OVE NON COMPRESSE NELL'ALLEGATO A DEL DPR 31/2017 E SMI):

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 500.**

MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria, se calcolati come interventi isolati, anche la esecuzione di vasche e piscine, oltre a chiari ed invasi):

- VASCHE E PISCINE:

FINO A 40 MQ: € 1.000 – OLTRE I 40 MQ: € 2000

- SCAVI E RIEMPIMENTI, IVI COMPRESI CHIARI E ALTRI INVASI:

FINO A MQ 1.000: € 1.500;

DA 1001 A 2000 MQ: € 2000;

OLTRE I 2000 MQ, € 3.000

- RIPORTI DI TERRENO:

FINO A MC 1.000: € 1.500; DA 1001 A 2000 MC: € 2000 - OLTRE I 2000 MC, € 3.000 +€1/  
MC oltre i 2.000 MC.

ALTRE OPERE

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

ART. 7  
CALCOLO DEL DANNO



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Per danno ambientale deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causati al paesaggio. Per la valutazione del danno si deve intendere il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme dei costi ordinari che si dovrebbero sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art.6 lett. B) e C) 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 del danno.

E' invece necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art. 6 A), applicando il costo unitario desunto dalle quotazioni della "Guida tariffaria delle opere e delle prestazioni delle categorie artigiane di Ravenna", edita dalla CNA e Confartigianato Ravenna ed in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o, nel caso di applicazione d'ufficio a seguito di accertamento di illecito, al momento della redazione del referto di stima.

Si precisa che qualora l'intervento da valutare ai fini del computo del danno sia una sopraelevazione ovvero un innalzamento della quota di imposta del solaio di copertura, per ripristino si deve intendere la demolizione della porzione di muratura in elevazione, ovvero della parte realizzata in eccedenza rispetto allo stato di progetto autorizzato, al netto cioè degli elementi che si possono mantenere (es. coperto).

## ART. 8

### OPERE REALIZZATE PRIMA DELL'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO

Fuori dai casi di applicazione della procedura di "autorizzazione ex post" ai sensi di legge, per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio in ambiti in cui il vincolo di tutela paesaggistica è stato imposto successivamente alla data di realizzazione delle opere stesse, non sussistendo a quel tempo l'obbligo di acquisizione di autorizzazione paesaggistica, non si configura una violazione in senso stretto alla normativa paesaggistica; pur tuttavia, qualora in base alle normative vigenti o disposizioni applicative sovraordinate venga prevista l'applicazione di tale sanzione, si ritiene opportuno individuare dei criteri equitativi sulla base del principio della valutazione dell'interesse attualmente tutelato dal Legislatore, considerando quindi la presenza attuale del vincolo e prevedendo le seguenti somme forfetarie così suddivise:

**A) OPERE COMPORTANTI AUMENTI DI SUPERFICI E/O VOLUMI: €. 1.000**

**B) OPERE NON COMPORTANTI AUMENTI DI SUPERFICI E/O VOLUMI: €. 500**

## ART. 9

### MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'importo, comunicato o ingiunto con atto dirigenziale, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell'atto stesso da parte del destinatario.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge, salvo possibilità di proroga/rateizzazione degli importi ove consentito dalle vigenti Delibere comunali.

**Il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sia in via ordinaria ex artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04, - con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica ex art. 17 L. R. 23/04 cit. - sia nei casi di accertamento ai sensi della L. 308/04 art. 1 co. 37 (c.d. condono ambientale speciale).**