



**COMUNE DI CASTELLARANO**  
**Provincia di Reggio Emilia**

---

**SETTORE 3 – Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, Edilizia Privata e  
Ambiente**

**CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE**  
**ART. 167 DEL D.LGS. N. 42/2004**

**Art. n. 1 - OGGETTO**

Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004 e dal D.lgs 157 del 24/3/06 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42 del 24/2/04 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42 cit.): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione, la cui competenza è stata attribuita ai Comuni ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 3 del 21.04.1999.

La norma dispone che qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

La stima (a mezzo di perizia di stima "asseverata") viene predisposta da tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta al controllo del Responsabile dell'ufficio tecnico.

Il danno ambientale è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria. Il danno ambientale consiste quindi nell'alterazione, nel deterioramento o nella distruzione, parziale o totale, dell'ambiente, cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo le disposizioni legislative.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione.

**Art. n. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D. Lgs. 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 della piena autonomia del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quelli edilizi, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa qualora non sia ritenuto più opportuno la demolizione delle opere abusivamente eseguite e qualora venga accertata la sussistenza di un danno ambientale compatibile con il territorio, derivante dall'intervento.

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 e s.m.i.), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/2004.

L'accertamento di compatibilità paesistica è rilasciato a seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria ed è propedeutico all'applicazione delle sanzioni in materia edilizia di cui alla L.R. n. 23/2004.

**Art. n. 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 D.lgs 42/04, 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), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Sono inoltre escluse le opere abusive per le quali si è pronunciato o si dovrà pronunciare il diniego della domanda ed ingiungere successivamente il ripristino dei luoghi ai sensi (DPR 380/01 e L. R. 23/04).

#### **Art. n. 4 - COMPETENZE**

Tutte le pratiche, soggette al D. Lgs. n. 42/2004, sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della commissione qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.), per composizione e per competenza, in base all'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i. , esprimerà il parere in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale che grava sull'area o sull'immobile.

#### **Art. n. 5 - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE**

Per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia o di ampliamento la stima del calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una perizia di stima ("asseverata") predisposta da tecnico abilitato individuato dal trasgressore e sottoposta al controllo del Responsabile dell'ufficio tecnico che determina il danno ambientale equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

**L'importo minimo della sanzione sarà comunque di € 3.000,00.**

#### **Art. n. 6 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER LE ALTRE OPERE**

Per le opere non contemplate all'articolo precedente, i valori del maggior profitto è determinato in modo forfettario come di seguito riportato in dettaglio.

##### **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME**

Rientrano in questa casistica anche i balconi, le nuove pavimentazioni, le 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

€ 2.500,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;

€ 1.000,00 altri edifici

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:

€ 1.500,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;

€ 500,00 altri edifici

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA** ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e la loro destinazione d'uso la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:

€ 1.000,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;

€ 500,00 altri edifici

**MODIFICHE PROSPETTICHE**, il profitto è pari a:

€ 2.000,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;

€ 1.000,00 altri edifici

DEMOLIZIONE la sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:

€ 1.000,00 edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004;

€ 500,00 altri edifici

#### MOVIMENTI DI TERRA

(Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, la esecuzione di vasche e piscine, la sanzione è determinata in:

fino a 15 mc. € 500;

oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: € 1.000;

oltre i 100 mc.: € 2.500

MANUFATTI D'ARREDO quali tettoie, gazebi, pergolati, che non hanno le caratteristiche così come previsto dalla Delibera di C.C. n. 75 del 13/11/2009, la sanzione è determinata in

fino a mq 9 € 500,00

oltre i mq. 9 fino a mq. 18 € 1.000,00

oltre i mq. 18 € 1.500,00

#### **Art. n. 7 - ALTRE OPERE**

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

#### **Art. n. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto. Al momento del ritiro della pratica e, comunque, entro 60 giorni dalla comunicazione di rilascio trasmessa dal Comune di Castellarano al proprietario.

In base all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalle remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

#### **ART. 9 - NORMA TRANSITORIA**

Il presente regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato la sanatoria e/o con procedimento amministrativo non ancora definito e concluso.

La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.