



COPIA

**COMUNE DI PONZA
PROVINCIA DI LATINA**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 41

Del 18.03.2023

Oggetto: Aggiornamento dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.

L'anno Duemila ventitré il giorno diciotto del mese di marzo alle ore 19.21 nella Casa Comunale convocata dal Sindaco in modalità mista, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
FRANCESCO AMBROSINO <i>Sindaco</i>	X	
GIUSEPPE FEOLA <i>Assessore e Vice-Sindaco</i>	X	
MARIA CLAUDIA SANDOLO <i>Assessore</i>	X	
GIUSEPPE MAZZELLA <i>Assessore</i>	X	
GIUSEPPINA AVERSANO <i>Assessore</i>	X	
TOTALE	5	0

Partecipa in modalità da remoto il Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto il legale numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione.

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO che:

- l'art. 15 della L.1497/39, ora art.164 del D.L.vo 490/99, prevede, per gli abusi edilizi realizzati in zona vincolata, la remissione in pristino o il pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinare previa perizia di stima;
- che le stesse sanzioni risultano espressamente richiamate dalla L.431 del 08/08/1985;
- che il D.M. 26/09/1997 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali stabilisce, ai soli fini del condono edilizio, la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate in aree sottoposte a vincolo;
- dal punto di vista giuridico, la **sentenza del Consiglio di Stato, IV sezione, del 02/06/2000 n. 3184**, ha chiarito l'ambito di applicazione dell'indennità risarcitoria sopra definita fissando l'obbligo del pagamento della sanzione anche quando il danno sia pari a zero, quando l'abuso sia condonabile, e fissando l'imprescrittibilità del potere sanzionatorio amministrativo;

RICHIAMATO l'art.164 del D.L.vo 490/99 che recita: "In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti da questo titolo, il trasgressore è tenuto secondo che la Regione ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'art.138, **alla remissione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima.**"

ATTESO che le due vie sono alternative e che quindi si rende necessario individuare, nel caso dell'applicazione di sanzione, i criteri di determinazione della stessa a seconda della tipologia degli abusi edilizi;

VISTA la legge 724/94, art. 39, e successive modifiche ed integrazioni (che riapriva i termini per la presentazione delle istanze di condono) che afferma che, per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo, che il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 164 del D.L.vo 490/99;

VISTO il **D.M.26/09/1997** concernente la "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo";

ATTESO che il decreto di cui sopra si applica ai soli fini del condono edilizio e che sono soggette all'applicazione della sanzione ex art.164 tutti quei condoni che hanno ottenuto o otterranno nulla osta a sanatoria da parte della autorità competente alla tutela del vincolo (giunta, sindaco, funzionario);

PRESO ATTO che l'art. 2 del D.M. 26/09/1997 prevede che l'indennità sia determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato, alle norme di tutela vigenti sull'area interessata e mediante stima del profitto conseguito alla esecuzione delle opere edilizie abusive; in via generale il profitto è definito come differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia;

DATO ATTO che l'art. 3 dello stesso decreto stabilisce una regola per l'individuazione del profitto in via ordinaria definendolo come 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare;

ATTESO che la definizione di profitto sopra citata possa essere individuata quale regola generale per il calcolo dell'indennità senza avvalersi della possibilità di incrementare l'aliquota in relazione alle tipologie di abuso dato il già di per sé difficile impatto che l'applicazione di questa tipologia di sanzione avrà sulla cittadinanza; essendo infatti la sanzione imprescrittibile (nei termini di cui alla sentenza C. di S., IV sez. n.3184/2000) dovranno essere riaperte situazioni di condono, oltre che di sanatorie ex art.13, già concluse e definite da tempo;

VISTO inoltre che per le tipologie di abuso 4,5,6,7 delle tabelle allegate alla L. 47/85 e succ. modifiche ed integrazioni, il valore del profitto deve essere applicato comunque in misura non inferiore a:

tipologia 4	€ 516,46
tipologia 5 e 6	€ 387,34
tipologia 7	€ 258,23

VISTO che in base alla deliberazione della Giunta Municipale n. 106 del 21/07/2004 furono individuati i seguenti criteri di applicazione seguendo in generale criterio giuridico del “favor rei” ed in riferimento alle tabelle della L.47/85:

per la **tipologia 1, 2, 3**: la sanzione il **3%** del valore d’estimo dell’unità immobiliare;

per la **tipologia 4**: € 516,46

per la **tipologia 5 e 6**: € 387,34

per la **tipologia 7**: € 258,23

RICHIAMATI tutti i contenuti della cita deliberazione della Giunta Municipale n. 106 del 21/07/2004 in ordine alla determinazione e applicazione dell’indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo;

RITENUTO che il citato D.M. 26/09/1997 all’art. 3 comma 2 prevede”Le amministrazioni competenti, con propria delibera possono determinare l’incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 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 di cui alla tabella allegata alla citata legge 28 dicembre 1985, n. 47, le amministrazioni competenti applicheranno il valore del profitto nella misura non inferiore a quanto di seguito riportato:

Tipologia 4 L. 1.000.000 (€ 516,46)

Tipologia 5 e 6 L. 750.000 (€ 387,34)

Tipologia 7 L. 500.000 (€ 258,23) “.....”

è intenzione dell’Amministrazione adeguare gli importi e le aliquote minime di cui alla cita deliberazione di G.M. n. 106/2004 incrementandoli fino ai limiti sopra indicati come segue:

	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3
Non conforme alle norme di tutela	P = 6,00%	P = 5,25%	P = 4,50%
Conforme alle norme di tutela	P = 5,25%	P = 4,50%	P = 3,75%

	TIPOLOGIA 4	TIPOLOGIA 5-6	TIPOLOGIA 7
Non conforme alle norme di tutela	1.032,91	774,69	516,46
Conforme alle norme di tutela	774,69	581,01	387,34

RICHIAMATO lo schema di calcolo da applicare alle tipologie 1, 2, 3 precisando che in riferimento a quanto disposto dall’art. 3 del D.M. 26/09/1997 per valore d’estimo si intende il valore unitario riferito alle singole categorie e classi catastali determinato in base alla normativa vigente moltiplicato per il relativo coefficiente catastale pari a 100, ad eccezione delle categorie A10 e C1 per le quali i coefficienti sono rispettivamente 50 e 34:

$$A \times B \times 1,05 = R$$

$$R \times C \times P\% = I$$

- dove :
- A = consistenza abuso
 - B = tariffa
 - R = rendita
 - C = coefficiente rivalutativo catastale
 - P = percentuale da applicare del valore catastale (come sopra indicata)
 - I = indennità risarcitoria

Per le tipologie 1,2,3, una volta acquisita la categoria e la classe catastale ed individuata la tipologia esatta dell’abuso, “A” indica la consistenza dell’abuso ricondotta ai vani catastali o calcolata a mq. o a mc a seconda della categoria relativa, “B” indica il valore unitario catastale delle opere quindi €/mq o €/mc; “1,05” rappresenta il coefficiente di maggiorazione previsto dall’art. 3, comma 48 della L.662/96; “R” indica il valore della rendita catastale rivalutato; “C” è il coefficiente rivalutativo catastale in base al D.M. 16/09/1989e L.413/91 e succ. mod.; “P” indica il parametro in base al D.M. 26/09/1997; “I” indica l’indennità e cioè l’importo della sanzione;

DATO ATTO che dove non sia possibile ricondurre l'entità dell'abuso all'unità di misura alla base di dati catastali ed in particolare per le abitazioni ai vani catastali, si ricorrerà a una quantificazione proporzionale stabilendo come dimensione media di riferimento del vano catastale mq 16 applicando quindi la sanzione commisurata alla quota parte di vano;

RITENUTO comunque che l'indennità risarcitoria, nel suo complesso, non potrà essere inferiore al minimo di legge stabilito dal D.M.26/09/1997 e cioè non potrà essere inferiore a € 387,34;

CONSIDERATO inoltre opportuno prevedere la possibilità di rateizzare gli importi per sanzioni superiori a € 2.000,00 con le modalità stabilite nella relativa deliberazione di Giunta Municipale n. 69 del 05/05/2005 che si conferma in tutti i suoi punti;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.L. vo 267/99;

VISTO il parere favorevole relativo alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento espresso dal responsabile dell'area Urbanistica e dal responsabile dell'area Finanziaria ai sensi e per gli effetti dell'art.49 comma 1 del D.L.vo 267/2000,

con votazione unanime resa secondo legge,

DELIBERA

di considerare, le permesse parte integrante della presente deliberazione;

- di applicare** l'indennità risarcitoria di cui all'art.15 della L.1497/39, ora art.164 del D.L.vo 490/99, per le opere abusive eseguite in area sottoposta alle disposizioni dello stesso decreto legislativo che siano oggetto di istanza di condono edilizio e per le quali sia stato emesso Nulla Osta da parte dell'autorità competente alla tutela del vincolo;
- di dare atto che** l'indennità risarcitoria, in presenza di condono da rilasciare o già rilasciato, per le violazioni sopra richiamate è determinata in base ai criteri, termini e modalità di cui all'art. 3, comma 1, 2, del Decreto del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 26/09/1997, individuando la rendita catastale su cui calcolare l'indennità stessa secondo i criteri seguenti:

$$A \times B \times 1,05 = R$$

$$R \times C \times P = I$$

come segue:

	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3
Non conforme alle norme di tutela	P = 6,00%	P = 5,25%	P = 4,50%
Conforme alle norme di tutela	P = 5,25%	P = 4,50%	P = 3,75%

- di adottare** per le tipologie di abuso 4, 5, 6 e 7 i minimi previsti dal citato decreto ministeriale al comma 2 dell'art.3 e cioè:

	TIPOLOGIA 4	TIPOLOGIA 5-6	TIPOLOGIA 7
Non conforme alle norme di tutela	1.032,91	774,69	516,46
Conforme alle norme di tutela	774,69	581,01	387,34

- di stabilire che**, relativamente agli abusi edilizi di tipologia 1, 2, 3, nel caso in cui la rendita catastale non sia contenuta nella documentazione dell'istanza di condono, e non sia reperibile negli archivi di questo comune, la stessa sarà calcolata d'ufficio secondo quanto riportato in premessa ed ai soli fini dell'applicazione della sanzione ex art. 164 D.L.vo 490/99;
- di stabilire che** qualora l'entità dell'abuso non sia immediatamente riconducibile al vano catastale la stessa sarà quantificata in maniera proporzionale adottando come dimensione media del vano catastale mq 16;

6. **di stabilire** che comunque l'importo della sanzione non potrà essere inferiore a € 387,34, minimo di legge, stabilito dall'art. 3 del D.M.27/09/1997;
7. **di stabilire che**, quando la sanzione abbia un importo superiore a € 2.000,00, possa essere concessa, su espressa richiesta dell'interessato, la rateizzazione fino ad un massimo di 6 rate trimestrali, con l'applicazione per le rate successive alla prima degli interessi legali; l'intera somma o la prima rata dovranno essere versati entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica della sanzione all'interessato; il mancato versamento dell'intera somma o delle rate della stessa alla prevista scadenza, comporterà la riscossione coattiva a mezzo di ruolo;
8. **di stabilire**, per gli edifici individuati con la categoria catastale "D" e "E", che l'indennità verrà calcolata attraverso il metodo della rendita catastale e, qualora quest'ultima non fosse disponibile, verrà determinata sulla base della rendita dell'edificio preesistente o, comunque, di quella di edifici contermini o facendo riferimento eventualmente anche ai valori riportati nelle dichiarazioni I.M.U.
9. **Di rendere** la presente, stante l'urgenza di provvedere, immediatamente eseguibile, con separata unanime votazione, a norma dell'art. 134, IV comma, del TU sull'Ordinamento degli Enti Locali;

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Arch. Donatello Cardarelli



-per la regolarità contabile: **Parere favorevole**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Dott. Raffaele Allocca



Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

Il Presidente	Il Segretario Comunale
f.to Francesco Ambrosino	f.to Dott. Raffaele Allocca



Il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. 41 a partire dal 05/04/2023, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 267

che la presente deliberazione è:

- Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000
- Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, li

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

Il Segretario Comunale
Dott. Raffaele Allocca

