



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO **RUE**

Adottato con Del. C.C. n° 229 del 11/12/2006

Riadottato con Del. C.C. n° 145 del 20/10/2008

Approvato con Del. C.C. n° del

Il Sindaco

Sergio Graziosi

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

dott. Lorenzo Turci

Il Responsabile del Procedimento

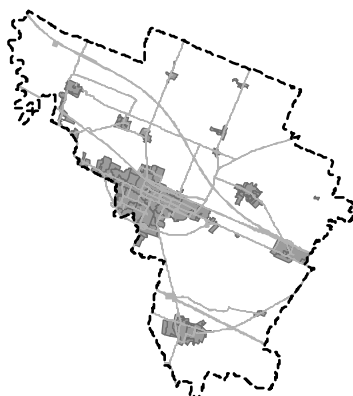
ing. Carlo Mario Piacquadio

I Progettisti

arch. Piergiorgio Rocchi, Ufficio di Piano

Coordinamento interno

geom. Gianluigi Masetti



Allegato C al RUE

**Regolamento per l'applicazione delle sanzioni
di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004
"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"**

Art. 1. Premesse

- 1 - Il presente Regolamento indica le procedure per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste in relazione alle opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (d'ora in poi TU BCP) in assenza o in difformità della necessaria autorizzazione.
- 2 - Il presente Regolamento troverà applicazione, salva espressa esclusione, in tutti i casi in cui il Comune di Castelfranco Emilia debba applicare una sanzione pecuniaria connessa alla violazione di norme in materia di tutela dei beni paesaggistici, ai fini dell'applicazione della sanzione prevista dall'art. 167 TU BCP.
- 3 - La sanzione è pari a una somma equivalente al maggior importo fra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, previa perizia di stima.
- 4 - La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria è caratterizzato da una forte discrezionalità di natura tecnica dell'Amministrazione.
- 5 - Il presente regolamento ha l'obiettivo di ordinare l'attività di stima prevedendo criteri entro cui si muoverà la discrezionalità tecnica dell'Amministrazione, ritenendo necessario e doveroso definire modalità per l'applicazione delle sanzioni suddette e i relativi procedimenti, in considerazione della delicatezza della materia e delle difficoltà di individuazione di un parametro anche in ragione della non linearità della dottrina e della giurisprudenza.
- 6 - Viene quindi redatto il seguente Regolamento al fine di disciplinare la quantificazione delle indennità previste dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 2. Le fonti normative e regolamentari

- 1 - Le fonti normative che ordinano il presente regolamento sono le seguenti:
 - D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (d'ora in poi TU BCP);
 - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
 - D.P.C.M. 12 dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42";
 - L.R. 21 aprile 1999, n.3 "Riforma del sistema regionale e locale";
 - L.R. 25 novembre 2002 n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia";
 - L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326";
 - Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali 26 settembre 1997;
 - Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie Locali Emilia Romagna, del 9 ottobre 2003, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 25.11.2002 n. 31.
- 2 - Le fonti regolamentari o di natura di programmazione e pianificazione che ordinano il presente Regolamento sono le seguenti:

- La "Carta dei vincoli dei Beni culturali e Ambientali", approvata dal Consiglio comunale con delibera n° 162 del 2.8.2004, ai sensi dell'art. 46, comma 4 della L.R. n° 31/2002, costituente Variante specifica allo strumento urbanistico previgente (PRG '85);
 - il Piano Territoriale Regionale;
 - il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1864 del 26.10.1988 e n. 2489 del 21.12.1999.
- 3 - Si da atto che il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ha sostituito la disciplina anteriormente contenuta nel D.lgs 490/99 e nella L.1497/39. Laddove in fonti normative o in atti di pianificazione vi sia il riferimento a questi ultimi testi, si dovrà ritenere implicitamente sostituito dal "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", con l'esclusione delle ipotesi espressamente sottratte all'applicazione del nuovo Codice, ovvero nei casi chiaramente riferibili al sistema previgente e che siano da ritenere incoerenti col nuovo codice e con le sue successive modifiche.
- 4 - In caso di modifiche al quadro normativo sopra descritto è attribuito alla Giunta Comunale, sulla base di una relazione del competente Servizio, il compito di esaminarle e verificarne l'incidenza rispetto ai contenuti del presente Regolamento; compete sempre alla Giunta impartire le conseguenti indicazioni di carattere organizzativo e disporre affinché vengano avviate le procedure di modifica al presente Regolamento. L'attuazione delle indicazioni della Giunta Comunale è affidata al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Art. 3. Oggetto: definizione di bene paesaggistico

- 1 - I beni paesaggistici sono parte del patrimonio culturale e oggetto di specifiche azioni di tutela, conservazione e valorizzazione.
- 2 - La definizione di **beni paesaggistici** è contenuta nell'art. 2 comma 3 TU BCP, che così dispone: "Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge". Sono pertanto beni paesaggistici gli immobili, aree o fabbricati, che presentano particolari caratteristiche storiche, culturali, naturali, morfologiche ed estetiche ed abbiano un significato e valore identitario del territorio in cui ricadono o che siano percepite come tali dalle popolazioni.
- 3 - Ai sensi dell'art 134 TU BCP *sono beni paesaggistici*:
- gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 (tutela diretta);
 - le aree indicate all'articolo 142 (tutela ex lege);
 - gli immobili e le aree tipizzati, individuati e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 TU BCP.
- 4 - Ai sensi dell'art. 142, comma 2, restano escluse dalla qualificazione di bene paesaggistico:
- a) le aree che alla data del 6 settembre 1985:
- erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
 - erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
 - nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

b) i beni indicati all'art. 142, comma 1, lettera c) che la regione, in tutto o in parte, abbia ritenuto, entro la data di entrata in vigore della presente disposizione, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero.

5 - Resta in ogni caso ferma la disciplina derivante dagli atti e dai provvedimenti indicati all'articolo 157 TU BCP. Pertanto *conservano efficacia a tutti gli effetti*:

- le notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, eseguite in base alla legge 11 giugno 1922, n. 778;
- gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, aggiunto dall'articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985, n. 311, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
- i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- i provvedimenti emanati ai sensi dell'articolo 1-ter del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Art. 4. Definizione di bene paesaggistico e territorio di Castelfranco Emilia

1 - Nel territorio del Comune di Castelfranco Emilia:

- non risultano allo stato attuale assunti provvedimenti che abbiano assoggettato specifici beni a vincoli di tutela diretta;
- risultano operanti vincoli ope-legis; in particolar modo sono riscontrabili i vincoli di cui all'art. 142 TU BCP, giusta Variante specifica al PRG previgente su citata, con cui sono stati esplicitati i seguenti vincoli:
 - a) individuazione grafica degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua soggetti a vincolo paesaggistico in base ai disposti del D. lgs. 490/1999 ed ai sensi dell'art.46 della L.R.31/2002, secondo specifico provvedimento della Giunta Regionale E.R.

2 - Con detta variante sono stati pertanto specificati i vincoli paesaggistici relativi ai corsi d'acqua ad oggi riconosciuti, precedentemente descritti all'elenco redatto e reso pubblico, ai sensi dell'art. 146 comma 3 d.lgs. 490/99 (oggi sostituito dall'art. 142 comma 3 del TUBCP), dalla Regione Emilia Romagna ed allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 2531 del 29.12.2000.

3 - La Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia ha avviato in data 26.2.2001 una procedura di riconferma di taluni vincoli afferenti corsi d'acqua pubblici, ai sensi dell'art. 146, comma 3 del D.Lgs. n° 490/99 (oggi sostituito dall'art. 142 comma 3 TUBCP). La citata procedura di riproposizione del vincolo, in base alle disposizioni contenute nell'art. 144 del citato TU BCP non risulta ad oggi conclusa nè confermata dal competente Ministero.

Art. 5. Gli interventi sui beni paesaggistici: autorizzazione paesaggistica (cd "ordinaria")

- 1 - I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni paesaggistici non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
- 2 - Ai sensi dell'art. 146 TU BCP i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al precedente articolo del presente Regolamento, hanno l'obbligo di sottoporre all'Amministrazione Comunale i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione paesaggistica a realizzarli. La documentazione prevista a corredo della richiesta di cui al presente comma è dettagliatamente elencata e descritta nel DPCM 12.12.2005.
- 3 - All'obbligo di cui al punto 4.2 sono altresì tenuti i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto di proposta di vincolo formulata ai sensi degli articoli dal 138 e al 141 TU BCP.
- 4 - Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 147, 149 e 159 TU BCP, nei seguenti casi:
 - per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - per gli 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;
 - 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.
- 5 - L'autorizzazione paesaggistica, fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 TU BCP non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, in assenza di autorizzazione o in difformità dalla stessa.
- 6 - L'autorizzazione paesaggistica costituisce un provvedimento autonomo e presupposto del titolo edilizio legittimante la realizzazione delle opere in relazione alle previsioni urbanistiche ed edilizie.

Art. 6. Illecito amministrativo: realizzazione di interventi in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica

- 1 - Le trasformazioni e gli interventi edilizi sui beni paesaggistici non possono avere inizio in assenza del previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, fatte salve le sole ipotesi di esclusione previste dalla vigente normativa, in particolare quelle descritte al precedente art. 5, comma 4.
- 2 - Le ipotesi di illecito amministrativo per violazione della tutela paesaggistica presuppongono la realizzazione di interventi in assenza o difformità dall'autorizzazione, quindi la vigenza al momento del fatto di un vincolo paesaggistico.
- 3 - Le fattispecie riscontrabili sono le seguenti:
 - **abuso realizzato** successivamente all'apposizione del vincolo e successivamente all'entrata in vigore dell'art. 27 del D. Lgs 24 marzo 2006 n. 157, che ha riscritto l'art. 167 del TU BCP ovvero **dopo il 12.05.2006**;

- **abuso realizzato** successivamente all'apposizione del vincolo e prima dell'entrata in vigore dell'art. 27 del D. lgs 24 marzo 2006 n. 157, che ha riscritto l'art. 167 del TU BCP ovvero **prima del 12.05.2006**;
- **abuso edilizio** realizzato successivamente all'apposizione del vincolo e **oggetto di domanda di condono** ai sensi della L. 47/1978, L.724/1994 e D.L.269/2003, convertito in L.326/2003 e della L.R. n° 23/2004, e successive norme di reiterazione dell'istituto e per il quale il privato abbia inoltrato istanza di condono.

Art. 7. Compatibilita' paesaggistica – accertamento cd *ex post* – art.5.3 lett. a)

- 1 - Qualora l'Amministrazione rilevi la realizzazione di opere eseguite senza la prescritta autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa è possibile **accertare la compatibilità paesaggistica**, ai sensi dell'art. 167 comma 4, così come modificato dall'art. 27 del D.Lgs 157/2006, unicamente nei seguenti casi:
 - per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- 2 - Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 6.1, presenta apposita domanda al Comune ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi, corredata della documentazione prevista dal DPCM 12.12.2005.
- 3 - Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.
- 4 - 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 con perizia di stima asseverata da tecnico incaricato a cura e spese del responsabile delle opere realizzate o del proprietario del bene.
- 5 - La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, TU BCP, si intende presentata anche ai fini del rilascio dell'accertamento di conformità ai fini della sanatoria dell'illecito amministrativo.
- 6 - In caso di accoglimento dell'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica, il provvedimento è notificato al richiedente anche mediante servizio postale.
- 7 - Ai fini del rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del presente articolo, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia applica la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 TU BCP e art. 12 del presente Regolamento, sulla scorta della perizia di stima asseverata da professionista abilitato, presentata dal richiedente contestualmente alla domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica. Diversamente il suddetto Responsabile, inviando la comunicazione della definizione positiva dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, chiede l'inoltro della perizia di stima, da redigere secondo i criteri e le procedure stabiliti agli articoli seguenti e da produrre entro il termine di decadenza di sessanta giorni, salvo proroga per motivate ragioni, pena la archiviazione della pratica e l'avvio delle procedure per ripristino dello stato dei luoghi. Il rilascio dell'atto portante accertamento di compatibilità paesaggistica avviene solamente dopo il pagamento della sanzione, da corrispondere

entro trenta giorni dall'apposita comunicazione ad opera dello Sportello Unico per l'Edilizia.

- 8 - In caso di esito negativo dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, il provvedimento conclusivo di rigetto è preceduto dalla comunicazione dei motivi ostativi ex art. 10 bis L. 241/1990. La conclusione negativa del procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica comporta l'immediata adozione dell'ordinanza di rimessione in pristino ai sensi dell'art. 167 commi 1-2 TU BCP.
- 9 - Ai sensi dell'art. 167, comma 6 TU BCP, le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5 sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'Amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Art. 8. Il parere della Soprintendenza

- 1 - In relazione alle fattispecie disciplinate al precedente art. 6, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica prevista dal medesimo art. 167 TU BCP, così come modificato dall'art. 27 del D. Lgs 157/2006, inoltra alla Soprintendenza l'esito dell'istruttoria effettuata, comprensiva del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Il parere della Soprintendenza è richiesto quale presupposto e condizione per l'assunzione del provvedimento finale da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia; pertanto la richiesta di parere alla Soprintendenza dovrà avvenire sia in caso di parere favorevole, sia in caso di parere negativo della CQAP, fatta salva l'ipotesi di cui all'art. 11.4 del presente Regolamento.
- 2 - La richiesta alla Soprintendenza deve essere trasmessa dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia entro termine congruo, ai fini del rispetto del termine complessivo di centottanta giorni previsto per la conclusione del procedimento e quindi possibilmente entro sessanta giorni dal ricevimento dell'istanza.
- 3 - Il parere della Soprintendenza è vincolante e deve essere reso entro il termine perentorio di novanta giorni.
- 4 - Decorsi i novanta giorni dal ricevimento della richiesta da parte della Soprintendenza, senza che nei successivi dieci giorni sia stato trasmesso il parere di cui al precedente comma, il Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica adotta, nel rispetto del termine di centottanta giorni di cui all'art. 167 comma 5 TU BCP, il provvedimento conclusivo del procedimento, ai sensi dell'art. 146 TU BCP.

Art. 9. Compatibilità paesaggistica: casi particolari – art. 6, comma.3 lett. b) – c)

- 1 - Il sistema sanzionatorio è ordinato ai principi di ragionevolezza e nella tutela dell'affidamento del privato rispetto a quanto desumibile dal quadro normativo vigente al momento dell'esecuzione delle opere; nella determinazione della sanzione occorrerà pertanto considerare la difficoltà per il privato ad avere piena cognizione della sussistenza e dell'efficacia di taluni vincoli paesaggistici, anche a causa della stratificazione e non sempre univoca indicazione degli strumenti di pianificazione e programmazione, pertanto appare conforme ai principi generali dell'ordinamento applicare agli **illeciti realizzati** prima della entrata in vigore dell'art. 27 del D. Lgs 157/2006 ovvero **prima del 12.05.2006**, la disciplina dell'art. 167 originario.

- 2 - Sussiste la presunzione della datazione dell'illecito al momento dell'accertamento da parte dell'Amministrazione, ovvero al momento della presentazione dell'istanza da parte del richiedente (cd presunzione relativa), fatta salva la possibilità per quest'ultimo di dare prova del momento dell'esecuzione dell'opera con prove documentali.
- 3 - Agli interventi realizzati prima del 12.05.2006 in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica si applica la normativa previgente l'entrata in vigore il D. Lgs. 157/2006.
- 4 - **Quanto ai procedimenti di condono** previsti rispettivamente dalla L. 47/85, 724/94 e D.L.269/2003, convertito in L.326/2003, aventi ad oggetto opere realizzate successivamente all'apposizione del vincolo, al rilascio del titolo in sanatoria si applicano le norme ivi previste. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato, ai sensi dell'art. 32 della L.47/85, al parere favorevole dell'autorità competente alla gestione del vincolo, quindi del Comune previo parere obbligatorio ma non vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, reso in conformità a quanto previsto al successivo art. 11. **Questi procedimenti non sono subordinati all'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del TU BCP.**
- 5 - Tutti gli interventi edilizi realizzati in assenza o difformità da autorizzazione paesaggistica, se non sono soggetti a demolizione, soggiacciono al pagamento della sanzione di cui all'art. 167 TU BCP; la normativa posta a tutela delle bellezze naturali è del tutto autonoma da quella urbanistica, pertanto ne consegue che il pagamento dell'oblazione prevista dalla disciplina in materia edilizia non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui al citato articolo 167 TUBCP, con la conseguenza che per tutte le opere sanate o condonate deve essere determinata l'ulteriore indennità risarcitoria ambientale o, qualora non sia possibile l'accertamento della compatibilità paesaggistica, dovrà essere ordinata la demolizione.

Art. 10. Procedimenti in sanatoria: coordinamento tra il procedimento di accertamento di conformità' e quello di compatibilità' paesaggistica

- 1 - Il rilascio dei provvedimenti di accertamento di conformità (art. 36 DPR 380/2001 e art. 17 L.R. 23/2004) e di accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167 e 181 TU BCP, attivabile solo per opere eseguite dopo il 12.05.2006) determinano l'estinzione del relativo reato, pertanto il privato può avere interesse a ottenere il rilascio anche del singolo titolo in sanatoria, a prescindere dalla conservazione o meno delle opere realizzate in assenza o difformità dai titoli. Inoltre, i due procedimenti, quello urbanistico - edilizio e quello paesaggistico, sono autonomi ed "hanno tempi di conclusione differenti". Risulta pertanto necessario disciplinare alcuni aspetti connessi alle possibili interferenze tra i due titoli.
- 2 - Nel caso in cui uno dei due provvedimenti si perfezioni anticipatamente rispetto all'altro, il Comune comunicherà al privato il singolo esito, non appena perfezionato, lasciando al medesimo la facoltà di optare per il ritiro anche di un solo titolo.
- 3 - Qualora a essere positivamente definito per primo sia il procedimento di rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e LR 23/2004, il Comune dovrà comunicare all'interessato che è pendente il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 TU BCP, avvertendo il privato che tale procedimento potrebbe concludersi negativamente con la conseguente assunzione dell'ordinanza di ripristino o demolizione delle opere realizzate in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica.
- 4 - Nel caso in cui la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprima parere negativo, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia da immediata comunicazione al richiedente. Nella medesima comunicazione verrà riportata l'indicazione della facoltà per il richiedente di comunicare la rinuncia alla richiesta dell'accertamento di compatibilità

paesaggistica (in tal caso gli atti non verranno trasmessi alla Soprintendenza), precisando se mantiene comunque interesse alla conclusione del procedimento per il titolo edilizio. Tale facoltà dovrà essere espressa entro il termine di trenta giorni. La mancata comunicazione comporta la prosecuzione dell'iter amministrativo relativamente al procedimento di compatibilità paesaggistica (con l'inoltro degli atti alla Soprintendenza) ed a quello di accertamento di conformità edilizia.

- 5 - Nel caso in cui la Soprintendenza esprima parere negativo all'accertamento della compatibilità paesaggistica, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dovrà, ai sensi dell'art. 10 bis L. 241/1990, comunicare i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza; analogamente si procederà nel caso di esito negativo dell'istruttoria connessa al profilo urbanistico - edilizio.
- 6 - Detta comunicazione dei motivi ostativi all'accertamento di compatibilità paesaggistica deve avvenire nel termine dei centottanta giorni previsti per la conclusione del procedimento; la comunicazione interrompe il decorso del termine entro il quale deve essere assunto il provvedimento finale. Alla Soprintendenza verranno inviate le osservazioni e i documenti pervenuti e le controdeduzioni della Commissione in relazione agli scritti prodotti dal privato ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990.

Art. 11. Competenze

- 1 - In ragione del quadro legislativo richiamato all'art. 1 del presente Regolamento, gli atti relativi all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 167 TU BCP devono essere assunti dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo parere obbligatorio ma non vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, e successivo parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza.
- 2 - Il Comune, competente ad esercitare i poteri repressivi, deve agire esclusivamente nell'interesse pubblico specificatamente connesso alla tutela delle bellezze naturali, prescindendo dalla eventuale presenza di possibili interessi pubblici relativi alla conservazione del bene.
- 3 - I provvedimenti di demolizione o ripristino delle opere abusivamente realizzate deve essere congruamente motivato con l'indicazione dei presupposti di fatto e di diritto e del danno arrecato all'interesse pubblico, mentre il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria deve indicare anche le ragioni di fatto e di diritto che hanno indotto l'Amministrazione a non adottare la sanzione demolitoria.
- 4 - La sanzione di cui all'art. 167 del TU BCP e s.m.i., è definita di norma sulla base di una stima "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta al controllo del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Art. 12. Procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica o per la valutazione di opere abusive – fattispecie di cui all'art.6, comma.3 lett. a) –b) – c): il parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

- 1 - Nei casi di rilevazione di opere abusive in ambiti sottoposti alla protezione delle bellezze naturali, panoramiche e paesistiche la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, dovrà obbligatoriamente esprimere il proprio parere attenendosi alle seguenti indicazioni:
 - vengono considerate **incompatibili** con la tutela del vincolo le opere che hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;
 - vengono considerate **compatibili** con la tutela del vincolo le opere non riconducibili alla prima fattispecie descritta alla precedente lettera a).

2 - Tra le opere di cui sopra:

• **b1) sono da ritenere compatibili a condizioni:**

- le opere che, pur realizzando un danno ambientale (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione;
- le opere che hanno prodotto un danno ambientale la cui demolizione può arrecare grave pregiudizio anche alla residua parte vincolata, compromettendo per questo la rimessione in ripristino;
- le opere che, pur realizzando un danno ambientale, possano essere con minimi e puntuali interventi ricondotte a compatibilità.

In questi casi verrà rilasciato parere favorevole, (congruamente motivato) disponendo l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 TU BCP nella misura del maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito; la sanzione sarà determinata mediante perizia di stima, come richiesto dallo stesso art.167 TU BCP e come specificato agli art. 12 e ss. del presente Regolamento.

b2) Sono da ritenere **compatibili senza condizioni** le opere che non arrecano alcun danno ambientale.

- 3 - La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio dovrà accertare la sussistenza del danno ambientale analizzando il bene prima e dopo l'intervento abusivo, attraverso l'esame della documentazione prodotta. La Commissione dovrà dare congrua motivazione in ordine al giudizio espresso, sia esso positivo sia negativo; in caso di giudizio negativo, il parere dovrà contenere un esplicito riferimento al contrasto insanabile tra l'opera e le caratteristiche della zona. Dovrà cioè emergere quali sono stati i criteri che hanno presieduto alla scelta della demolizione al fine di chiarire che la riduzione in pristino rappresenta l'unica soluzione per salvaguardare i valori paesaggistici tutelati dal TU BCP (art.142), senza possibilità di ricondurre l'intervento alla "compatibilità" neppure mediante puntuali interventi.
- 4 - Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è obbligatorio e non vincolante. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, cui compete valutare la congruità della motivazione in ordine ai criteri indicati al precedente comma 11.1, assume il provvedimento finale.
- 5 - Laddove la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprima un parere negativo ovvero ritenga che l'opera sia incompatibile con i valori tutelati, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, ai fini dell'economicità e celerità dell'azione amministrativa, ne dà immediata comunicazione al richiedente con le modalità e con gli effetti di cui al comma 10.4 del presente Regolamento. Nel caso in cui il soggetto comunichi la rinuncia alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia adotterà direttamente l'ordine di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.
- 6 - Qualora il privato non si avvalga della facoltà di rinuncia di cui al precedente comma, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia trasmetterà gli atti alla Soprintendenza per ottenere il parere vincolante e necessario alla determinazione finale del Comune sull'istanza di compatibilità paesaggistica.
- 7 - Il provvedimento di diniego al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, del condono o dell'applicazione della sanzione dovrà necessariamente contenere la motivazione circa la scelta che ha condotto l'Amministrazione all'applicazione della sanzione più gravosa (demolizione) rispetto a quella pecuniaria.

Art. 13. Determinazione della sanzione di cui all'art. 167 TU BCP

- 1 - La demolizione e la rimessione in ripristino della situazione precedente l'intervento elimina l'illecito amministrativo e pertanto non comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie. Nel caso non sia possibile la demolizione con ripristino integrale dello stato di fatto preesistente, ad esempio nel caso di demolizione e impossibilità di ricostruzione fedele del bene vincolato, o nelle ipotesi di parere favorevole all'accertamento di compatibilità paesaggistica si applica la **sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito** mediante la trasgressione.
- 2 - Per la definizione del **profitto** si ritiene di poter confermare il principio dettato dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con Decreto 26 settembre 1997, il quale ha stabilito all'art. 2 che *"in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia di stima asseverata"*. Qualora l'intervento abbia ad oggetto una ristrutturazione o altri interventi sul patrimonio edilizio esistente, si dovrà detrarre anche il corrispettivo pagato o valore del bene prima dell'intervento.
- 3 - Relativamente al **danno ambientale**, non esiste in dottrina un approfondimento specifico diretto ad individuare criteri obiettivi, univoci ed unitari ai fini della sua definizione e quantificazione. Nonostante questo, resta che il danno ambientale è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che l'intervento produce all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria (**danno ambientale sostanziale**). 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 danno consta anche nella demolizione e impossibilità di ricostruzione fedele di edifici vincolati, per impossibilità di reperire materiali originali, disegni ecc.
- 4 - Il risarcimento del danno ambientale, inoltre, si riferisce a qualsiasi spesa tecnica, amministrativa e di consulenza e assistenza legale che gli enti pubblici si trovino a sostenere per accertare, eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione stessa.
In ragione di questa definizione, stante la doverosità dell'azione amministrativa, ogni illecito determina in capo all'ente pubblico un'attività tecnico-amministrativa che ha un costo. Questo particolare aspetto del danno si qualifica come **danno ambientale non sostanziale** ed è determinato con riferimento ai valori indicati nel seguente prospetto A. Detti valori sono stati determinati dall'Amministrazione sulla base dei costi normalmente sostenuti per l'accertamento degli illeciti (accertamenti, tecnici, attività istruttoria di natura tecnica e amministrativa, spese riproduzioni dei materiali, notifiche, spedizioni ecc). L'importo è stato differenziato, valutando la complessità dell'intervento, essendo noto, quanto evidente, che un illecito complesso, per dimensioni o per atipicità e straordinarietà, porti l'Amministrazione ad attivare ulteriori competenze, quali: l'ausilio di consulenti, il ricorso a strumentazioni per la rilevazione, l'analisi di casi similari ecc. In ragione di ciò la determinazione del danno ambientale non sostanziale è stata anche commisurata alla maggiore o minore estensione dell'intervento realizzato in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.
- 5 - Conseguentemente ai pareri espressi si procederà:
 - **alla demolizione** qualora gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'art. 167 del TU BCP e s.m.i. ovvero le opere siano ritenute *incompatibili* con la tutela del vincolo;
 - **alla determinazione della sanzione**, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito oltre che a prescrivere l'eventuale

esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali per le **opere compatibili a condizioni** in ragione dei vincoli posti a tutela (condizionata dalla richiesta dell'esecuzione di opere tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali);

- **alla determinazione della sanzione** che sarà equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito, per le **opere valutate compatibili**.

- 6 - Nei casi in cui si evinca che **le opere non hanno comportato per il privato alcun profitto**, la sanzione è determinata con riferimento al **danno ambientale**; in particolare si farà riferimento al solo danno ambientale non sostanziale (prospetto A) nei casi considerati ricadenti nella fattispecie di cui al comma 12 , comma 2, lettera b.2.
- 7 - Nei casi b) e c), per le **opere rientranti nella fattispecie di cui all'art. 6, comma .3, lettera a) del presente Regolamento**, sarà rilasciato il provvedimento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 TU BCP previo pagamento delle sanzioni; il rilascio del titolo estingue il reato ai sensi dell'art. 181 del TU BCP.
- 8 - Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, potranno essere pagate, nel caso di sanzione superiore a €. 5.000,00, su richiesta dell'interessato, in non più di dieci rate bimestrali. La somma rateizzata verrà maggiorata del tasso di interesse EURIBOR a tre mesi rilevabile al momento della presentazione della istanza maggiorato del 2%, in ragione d'anno e dovrà essere garantita da idonea e valida polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto bancario, con la specificazione che il pagamento dovrà avvenire a prima richiesta senza poter formulare eccezione alcuna.

Art. 14. Determinazione del danno – fattispecie di cui all'art.6 comma.3 lett. a), b)

- 1 - L'indennità per il ristoro del danno ambientale sostanziale è determinata, ex art. 167 comma 5 TU BCP, dal trasgressore tramite perizia asseverata di un tecnico abilitato, sottoposta successivamente al controllo dello Sportello Unico per l'edilizia. In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune deve sostenere al fine dell'attenuazione o dell'eliminazione del danno ambientale subito.
- 2 - Il danno ambientale sostanziale viene valutato dalla perizia di stima mediante importo unitario (€/mq) di superficie complessiva (Sc) di costruzione realizzata integrato con i coefficienti di cui alla successiva Tabella n.8, ovvero in base a computo metrico estimativo.
- 3 - Nel caso in cui le opere non abbiano comportato realizzazione di superfici o di volumi, ma abbiano comunque determinato un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'art. 28 comma 1 della L.R. 31/2002, il danno viene valutato dalla perizia di stima mediante il prodotto dell'importo unitario (€/mq) per la relativa superficie utile abitabile (Sua) che produce aumento di CU, integrato con i coefficienti di cui alla successiva Tabella n.8, ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.
- 4 - In tutti i casi la sanzione non potrà essere inferiore a quanto previsto nel prospetto A per l'intervento di ristrutturazione.
- 5 - Nei casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume, ed a condizione che l'intervento abusivamente eseguito non abbia determinato un aumento del carico urbanistico, la stima del danno ambientale causato può essere determinata direttamente mediante l'applicazione degli importi stabiliti nel successivo prospetto A.

Art. 15. Determinazione del profitto – fattispecie di cui all'art.6, comma.3 lett. a), b)

1 - Per il calcolo del profitto si potranno avere le seguenti casistiche.

A. Il profitto è determinabile con il calcolo del valore d'estimo.

2 - Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (articolo 2 legge 24.03.93 n. 75, Decreto Legislativo 28.12.1993 n. 568 e legge 23.12.1996 n. 662), il profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.

3 - Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate, e si ottiene moltiplicando il prodotto fra la tariffa e la consistenza catastale, secondo i valori in vigore nel comune nell'anno di riferimento della stima, per i seguenti coefficienti:

- 100 - per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e B e C con esclusione della categoria A10 e C1;
- 50 - per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- 34 - per i negozi e le botteghe (categoria C1).

4 - Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale, in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio di Modena, si assumono i seguenti parametri:

- il vano utile è compreso tra una superficie minima di 8 mq ed una massima di 24 mq. Per i vani di superficie maggiore di 24 mq il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq.;
- i servizi igienici, i locali di ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore a 10 mq, si equiparano ai vani principali;
- i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione dello stesso (cantine, stanzini nella corte etc...), saranno considerati pari a 1/4 di vano.

5 - Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio di Modena, si assumono a riferimento i mq. di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

6 - L'interessato dovrà comunicare all'Amministrazione gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno), la partita, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, prima e dopo l'intervento abusivo eseguito.

7 - Nel caso che al Catasto Fabbricati non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi alla unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, l'interessato dovrà fornire tali dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo ICI ed IRPEF.

8 - Nel caso di inadempienza, decorso il termine inderogabile di 30 giorni dalla richiesta, il Comune provvederà al calcolo del profitto con le seguenti modalità:

- a. per interventi a carattere residenziale si prenderanno a riferimento i valori stabiliti per la categoria A2 classe 3;
- b. per gli annessi agricoli si prenderanno a riferimento i valori relativi alla categoria C2 classe 4, se realizzati in materiale precario, e categoria C2 classe 2 se realizzati in muratura.

9 - In tutti gli altri casi si procederà con le modalità di cui alla seguente lettera B.

B. Il profitto non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo

- 10 - Il profitto è determinato dalla differenza tra:
- **il valore dell'opera realizzata**, stabilito con gli importi di cui alla tabella 1 corretti dai coefficienti moltiplicativi di cui alle successive tabelle 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
 - ed **i costi di costruzione sostenuti** per l' esecuzione delle opere alla data di effettuazione della perizia.
- 11 - Per calcolare il valore dell'opera, è stato determinato il valore medio di mercato da attribuire alle nuove edificazioni e quello attinente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (se comportano aumenti di volume e/o di superficie) per le diverse destinazioni d'uso (tabella n.1).
- 12 - L'incremento di volume senza aumento di superficie si riconduce in termini di superficie virtuale dividendo l'incremento di volume per l'altezza effettiva dei vani interessati.
- 13 - Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera abusiva, si farà riferimento al listino "prezzi informativi delle opere edili in Modena" per l'anno a cui si riferisce la perizia, edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Modena.
- 14 - Qualora il privato ne faccia richiesta, in alternativa alla presentazione della perizia di stima, **il profitto viene determinato nella percentuale del 5% del valore venale del bene**, avendo assunto detta percentuale quale elemento indicativo del profitto pari all'utile d'impresa.
- 15 - In ogni caso, l'importo della sanzione non potrà essere inferiore ai valori riportati nel prospetto A per l'intervento di ristrutturazione.
- 16 - Per il calcolo del valore venale del bene si moltiplica il valore medio di mercato di cui alla tabella n.1, corretto dai coefficienti moltiplicativi di cui alle successive tabelle 2, 3, 4, 5, 6 e 7 per la superficie commerciale o lorda a seconda della destinazione d'uso del fabbricato.
- 17 - Nei casi di interventi non valutabili in termini di aumento di superfici e di volumi, che non abbiano determinato aumento del carico urbanistico si procede con l'applicazione degli importi di cui al prospetto A.
- 18 - Il prospetto A determina, con importi forfettari, in un'unica voce, il maggior importo tra profitto e danno ambientale, considerando, una quota parte delle spese amministrative sostenute dalla collettività per il controllo e il reperimento delle risorse tecniche, strumentali, professionali necessarie per il ripristino e per la repressione degli illeciti.

TABELLE

TABELLA 1 - VALORI MEDI DI MERCATO AL MQ. (SUDDIVISI PER DESTINAZIONE D'USO)

valori desunti dall'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Destinazione d'uso	Zona centrale/capoluogo	Zona suburbana/agricola
a) abitazioni civili e rurali	1.420,00 €/mq	1.175,00 €/mq
b) abitazioni di tipo economico	1.170,00 €/mq	
c) villa o villini	1.210,00 €/mq	1.035,00 €/mq
d) uffici	1.355,00 €/mq	1.255,00 €/mq
e) negozi	1.450,00 €/mq	1.280,00 €/mq
f) magazzini (commerciali)	605,00 €/mq	
g) box e pertinenze	765,00 €/mq	620,00 €/mq
h) capannoni artigianali ed edifici rurali ad uso servizi	600,00 €/mq	
i) capannoni industriali e agroindustriali	480,00 €/mq	

A far data dalla esecutività del presente Regolamento e, successivamente, all'inizio di ogni anno (mese di gennaio), i valori della presente tabella saranno rivalutati sulla base dell'incremento percentuale sul "costo delle costruzioni residenziali" riferito all'ultimo dato I.S.T.A.T. disponibile.

Per le destinazioni d'uso di cui ai punti a) b) c) d) e) il valore medio di mercato viene applicato alla sup. commerciale, così come definita di seguito; per le destinazioni d'uso di cui ai restanti punti il valore medio di mercato viene applicato alla sup. lorda.

INDICAZIONI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

superficie netta	100%
divisorie interne dell'appartamento	100%
divisorie fra unità immobiliari e fra queste e parti comuni	50%
balconi a mensola:	
• per una superficie fino a 10 mq/alloggio	50%
• per una superficie eccedente i 10 mq/alloggio	0%
logge chiuse pertinenti l'abitazione (escluso piano terra) e bow - windows	100%
autorimessa e cantine	50%
sottotetti di altezza media (ponderata sulla superficie) non inferiore a m.1,80	50%
scale interne all'alloggio	100%

TABELLA 2 – TIPOLOGIA D' INTERVENTO – Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

Nuove costruzioni e ampliamenti	coefficiente 1,00
Ristrutturazione urbanistica	coefficiente 0,90
Ristrutturazione edilizia	coefficiente 0,80
Restauro e risanamento conservativo	coefficiente 0,70
Manutenzione straordinaria	coefficiente 0,60

TABELLA 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA – Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

RESIDENZIALE	
unifamiliare, bifamiliare	coefficiente 1,20
case a schiera, piccolo condominio (fino a sei alloggi)	coefficiente 1,00
grande condominio (oltre sei alloggi)	coefficiente 0,90
ville ed abitazioni di lusso	coefficiente 1,50
NON RESIDENZIALE	
	coefficiente 1,00

TABELLA 4 – UBICAZIONE E NATURA DEL VINCOLO – Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

Aree ricomprese nella L. 1497/39, (artt. 139,140 D.Lvo 490/99) o nella L. 431/85 (art. 146 D.Lvo 490/99), ma non soggette alle tutele di PRG	coefficiente 1,0
--	-------------------------

TABELLA 5 - STATO DI CONSERVAZIONE – Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

ottimo	coefficiente 1,0
buono	coefficiente 0,9
discreto	coefficiente 0,8
sufficiente	coefficiente 0,7
scadente	coefficiente 0,6

TABELLA 6 - VETUSTA' – Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

opera realizzata da 0 a 2 anni	coefficiente 1,0
opera realizzata da 3 a 4 anni	coefficiente 0,9
opera realizzata da 5 a 6 anni	coefficiente 0,8
opera realizzata da 7 a 10 anni	coefficiente 0,7
opera realizzata da 11 a 20 anni	coefficiente 0,6
opera realizzata da oltre 20 anni	coefficiente 0,5

TABELLA 7 - LOCAZIONE – Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

capoluogo	coefficiente 1,0
frazioni	coefficiente 0,9
zone sparse	coefficiente 0,8

TABELLA 8 – COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE

Ambiti di PSC ⁽¹⁾	K	Criteri Costruttivi ⁽²⁾	K	Impatto visivo sull'ambiente ⁽³⁾	K	Alterazioni morfologiche e naturalistiche ⁽⁴⁾	K
AS	1,3	scarsi	1,1	Poco rilevante	0,9	Poco rilevante	0,9
AC-APC-AR	1,2	medi	1,0	Medio	1,0	medio	1,0
AN	1,0	buoni	0,9	rilevante	1,1	rilevante	1,1
ANP	0,9						
TR	0,85						
AD-AND	0,80						
AD-AND	0,80						

- (1) Per gli Ambiti di PSC i coefficienti, desunti dalla L.392/78, variano in funzione del grado di tutela imposto dal piano stesso e dalla destinazione pubblica o privato
- (2) I coefficienti variano in funzione del tipo di materiale usato, del grado di finitura, delle coloriture, ecc;
- (3) I coefficienti variano in funzione del sito dell'opera abusiva, sulla sua esposizione visiva e del suo impatto sul paesaggio (vicinanza a corsi d'acqua, aree boscate, linee di crinale, ecc)
- (4) I coefficienti variano in funzione del tipo e della quantità delle alterazioni morfologiche prodotte (sbancamenti, scavi, disboscamenti, ecc.)

PROSPETTO A – VALORI MINIMI DANNO AMBIENTALE

<ul style="list-style-type: none"> • tipologia A.1 	<ul style="list-style-type: none"> • opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio senza aumento del carico urbanistico; • opere volte alla trasformazione di aree verdi o agricole per l'uso a deposito a cielo aperto. La sanzione si applica per superfici max di 500 mq. In caso di realizzazione di una maggiore superficie la sanzione verrà proporzionalmente aumentata; • demolizione di opere in assenza e/o difformità dall'autorizzazione e che non possono essere fedelmente ricostruite; • sanzione minima in ogni ipotesi di intervento realizzato in assenza o difformità del titolo, anche nelle ipotesi che detto intervento abbia determinato un aumento delle unità, superficie, volume nelle ipotesi ammesse dal presente regolamento. 	<p>€ 5000,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • tipologia A.2 	<ul style="list-style-type: none"> • opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio senza aumento del carico urbanistico; • parcheggi realizzati ai sensi della L.122/1989; • opere volte alla trasformazione di aree verdi o agricole in piazzali per parcheggi o comunque pavimentate ad uso attività occasionali (sport, aree cortilive in abitazioni, ecc); l'importo forfetario si applica sino a 500 mq. In caso di realizzazione di una maggiore superficie l'importo verrà proporzionalmente aumentato. 	<p>€ 3000,00</p>
<ul style="list-style-type: none"> • tipologia A.3 	<ul style="list-style-type: none"> • opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; • opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume; • opere pertinenziali che non generano volume; • recinzioni, muri di cinta, cancellate. 	<p>€ 1000,00</p>

Art. 16. Determinazione del danno – fattispecie di cui al'art.6, comma.3 lett. c)

- 1 - L'indennità per il ristoro del danno ambientale sostanziale è determinata, ex art. 167 comma 5 TU BCP, dal trasgressore tramite perizia asseverata di un tecnico abilitato, sottoposta successivamente al controllo dello Sportello Unico per l'edilizia. In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune deve sostenere al fine dell'attenuazione o dell'eliminazione del danno ambientale subito.
- 2 - Il danno ambientale sostanziale viene valutato dalla perizia di stima mediante importo unitario (€/mq) di superficie complessiva (Sc) di costruzione realizzata integrato con i coefficienti di cui alla Tabella n.8, ovvero in base a computo metrico estimativo.
- 3 - Nel caso in cui le opere non abbiano comportato realizzazione di superfici o di volumi, ma abbiano comunque determinato un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'art. 28 comma 1 della L.R. 31/2002, il danno viene valutato dalla perizia di stima mediante il prodotto dell'importo unitario (€/mq) per la relativa superficie utile abitabile (Sua) in aumento di CU, integrato con i coefficienti di cui alla tabella n.8, ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

Art. 17. Determinazione del profitto – fattispecie di cui all'art.6, comma.3 lett. c)

- 1 - Per il calcolo del profitto per le istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative per le opere a regime, riconducibili alle tipologie 1 e 2, individuate nel D.L. 269/2003, convertito in L.326/2003, si avranno le seguenti casistiche.

A. Il profitto è determinabile con il calcolo del valore d'estimo

- 2 - Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (articolo 2 legge 24.03.93 n. 75, Decreto Legislativo 28.12.1993 n. 568 e legge 23.12.1996 n. 662), **il profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.**
- 3 - **Il valore d'estimo** è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate, e si ottiene moltiplicando il prodotto fra la tariffa e la consistenza catastale, secondo i valori in vigore nel comune nell'anno di riferimento della stima, per i seguenti coefficienti:
 - 100 - per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e B e C con esclusione della categoria A10 e C1;
 - 50 - per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
 - 34 - per i negozi e le botteghe (categoria C1).
- 4 - Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale, in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio di Modena, si assumono i seguenti parametri:
 - il vano utile è compreso tra una superficie minima di 8 mq ed una massima di 24 mq. Per i vani di superficie maggiore di 24 mq il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq.;
 - i servizi igienici, i locali di ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore a 10 mq, si equiparano ai vani principali;
 - i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione dello stesso (cantine, stanzini nella corte etc...), saranno considerati pari a 1/4 di vano.

- 5 - Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio di Modena, si assumono a riferimento i mq. di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.
- 6 - L'interessato dovrà comunicare all'Amministrazione gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno), la partita, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, prima e dopo l'intervento abusivo eseguito.
- 7 - Nel caso che al NCEU non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi alla unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, l'interessato dovrà fornire tali dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo ICI ed IRPEF.
- 8 - Nel caso di inadempienza, decorso il termine inderogabile di 30 giorni dalla richiesta, il Comune provvederà al calcolo del profitto con le seguenti modalità:
 - a. per interventi a carattere residenziale si prenderanno a riferimento i valori stabiliti per la categoria A2 classe 3;
 - b. per gli annessi agricoli si prenderanno a riferimento i valori relativi alla categoria C2 classe 4, se realizzati in materiale precario, e categoria C2 classe 2 se realizzati in muratura.
- 9 - In tutti gli altri casi si procederà con le modalità di cui alla seguente lettera B.

B. Il profitto non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo

- 10 - A norma del Decreto 26 settembre 1997, **il profitto** conseguito dalla esecuzione delle opere abusive è **determinato dalla differenza tra:**
 - **il valore dell'opera realizzata**, stabilito con riferimento ai coefficienti desunti dalla L. 392/1978;
 - **ed i costi di costruzione** sostenuti per l' esecuzione delle opere alla data di effettuazione della perizia.
- 11 - Per calcolare il valore dell'opera, è stato determinato il valore medio di mercato da attribuire alle nuove edificazioni e quello attinente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (se comportano aumenti di volume e/o di superficie) per le diverse destinazioni d'uso (tabella n.1).
- 12 - La consistenza a cui fare riferimento nel calcolo della superficie è determinata in analogia ai criteri previsti per la determinazione della Superficie complessiva (Sc) di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 10.5.1977, n.801.
- 13 - L'incremento di volume senza aumento di superficie si riconduce in termini di superficie virtuale dividendo il volume per l'altezza effettiva dei vani interessati.
- 14 - Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera abusiva, si farà riferimento al listino "prezzi informativi delle opere edili in Modena" per l'anno a cui si riferisce la perizia, edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Modena.
- 15 - Per le istanze di condono edilizio, riconducibili alle tipologie 3, 4, 5 e 6 individuate nel D.L. 269/2003, convertito in L.326/2003, il profitto è valutato in misura corrispondente a quella di cui all'art. 3 del Decreto 26 settembre 1997.