



COMUNE DI BRINDISI

SETTORE AMBIENTE E IGIENE URBANA
Servizio Paesaggio e aree naturali protette
Rischio geomorfologico- Demanio marittimo

RIFERIMENTI PER LA PERIZIA

DI CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE

DECRETO 26/09/1997 - Determinazione dei parametri e delle modalita' per la qualificazione della indennita' risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.

Art.167 - Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennita' pecuniaria - D.Lgs n.42 del 22/01/2004 ex articolo 15 della legge n. 1497 del 26/09/1939

DA COMPILARE IN TUTTE LE PARTI A CURA DEL TECNICO INCARICATO DAL RICHIEDENTE

Il tecnico abilitato alla professione (Tecnico di riferimento per l'istanza)

Cognome ⁽¹⁾ :	
Nome ⁽¹⁾ :	
Codice fiscale ⁽¹⁾ :	
Domicilio ⁽¹⁾ :	
Iscritto all'Ordine/Albo professionale ⁽¹⁾ :	Al numero
Telefono e Fax	
PEC (domicilio digitale) OBBLIGATORIA ⁽²⁾ :	
Posta elettronica	
Timbro e firma per accettazione incaricato ⁽¹⁾ :	

(firma per esteso e leggibile allegare documento di riconoscimento)

Ai sensi dell'art.38, D.P.R. n.445 del 28/12/2000 e ss. mm. ed ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente esclusivamente via PEC.

in qualità di **TECNICO RILEVATORE** dell'intervento edilizio realizzato in data |__|__|____| in assenza e/o in difformità all'autorizzazione paesaggistica ed oggetto di "SANATORIA" mediante il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica attivato:

- 1) **ai sensi dell'art.167 e 181 comma 1-quater D.Lgs n.42 del 22/01/2004 e ss. mm. ed ii.:**
 - a) 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'art.3 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.
 - opere costruite realizzate su area sottoposte alla tutela paesaggistica indicare data imposizione _____.
- 2) **ai sensi del comma 5 dell'art.91 delle NTA P.P.T.R.;**
- 3a) opere costruite su area sottoposte a vincolo ed oggetto di condono edilizio ai sensi **dell'art.32 della Legge n.47 del 28/02/1985**, precisare n. istanza _____ di condono Edilizio;
- 3b) opere costruite su area sottoposte a vincolo ed oggetto di condono edilizio ai sensi **dell'art.39 della Legge n.724 del 23/12/1994** della Legge, precisare il n. istanza _____ di condono Edilizio;
- 3c) opere costruite su area sottoposte a vincolo ed oggetto di condono edilizio ai sensi della **dell'art.32 della Legge n.326 del 24/11/2003** per gli abusi ricadenti nelle tipologie 1-2 e 3, dell'allegato 1 della stessa legge, precisare il n. istanza _____ di condono Edilizio realizzate antecedentemente l'imposizione della tutela paesaggistica.

4° DESTINAZIONE DELL'AREA NELL'AMBITO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE PRG ADEGUATO PUTT

ZONA A – CENTRO STORICO - regolamentata dall'art.44 delle NTA del PRG;

ZONA B – COMPLETAMENTO - regolamentata dall'art.45 delle NTA del PRG delle NTA del PRG **suddividendola in:**

Zona B1 - COMPLETAMENTO;

Zona B2 - COMPLETAMENTO;

Zona B3 - COMPLETAMENTO;

Zona B4 - COMPLETAMENTO.

ZONA C – regolamentata dall'art.46 – delle NTA del PRG.

ZONA D – ATTIVITA' PRODUTTIVE – regolamentata dall'art.47 delle NTA del PRG.

ZONA E – AGRICOLA – regolamentata dall'art.48 delle NTA del PRG.

ZONA F – regolamentata dall'art.49 – delle NTA del PRG **suddividendola in:**

Zona F1 - ATTREZZATURE URBANE (D.M. 02/05/1968;)

Zona F2 – ATTREZZATURE DI QUARTIERE (D.M. 02/05/1968);

Zona F3 – VERDE DI QUARTIERE (D.M. 02/05/1968);

Zona F4 – PARCHI URBANI e RISPETTO ASSOLUTO.

ZONA INFRASTRUTTURE VIARE – regolamentata dall'art.50 delle NTA del PRG;

5° DEFINIZIONI E CRITERI DI VALUTAZIONE

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima pari ad una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il calcolo della sanzione pecuniaria sulla base del maggior profitto è da applicare ai 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; che siano stati realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, oppure per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

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, quindi, consiste 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 legge.

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

Il valore del danno ambientale, qualora vi sia parere favorevole da parte della Soprintendenza competente in materia e territorialmente, sia esso espresso esplicitamente, sia esso formatosi per effetto del silenzio assenso è pari allo 0; in tali casi l'Indennità Risarcitoria coincide con il valore del profitto conseguito.

Prospetto riepilogativo			MULTIPLICATORE		
			dal 01/01/1992** al 31/12/2003	dal 01/01/2004** al 30/07/2004	dal 31/07/2004
Fabbricati (cat.A-B-C)	R.C. + 5% *	X	100	110	120
Prima casa	R.C. + 5%	X	100	110	110
Uffici (A/10 e cat..D)	R.C. + 5%	X	50	55	60
Negozi (C/1e cat..E)	R.C. + 5%	X	34	37,4	40,8
Terreni non edificabili	R.D. + 25%*	X	75	82,5	90

*Legge n.662 del 23/12/1996, articolo 3, commi 48 e 51;

**D.M. 14/12/1991

***Legge n.350 del 24/12/2003, articolo 2, comma 63,

Il profitto è in via generale è qualificato secondo i criteri già dettati dal dall'art.2 del Decreto Ministero per i Beni Culturali 26/09/1997 - la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia.

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio su cui è localizzato e tipologia dell'unità immobiliare di riferimento. La stima è poi parametrizzata in base alla vetustà dell'opera stessa e deve essere diminuita del costo di produzione delle opere stesse.

Il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa: **S = (Vvm - Cum) x Sc x Va**

Vvm= Valore venale medio Cum = Costo unitario medio

Sc = Superficie di riferimento Va = Vetustà dell'opera abusiva

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione (entro sagoma) o per gli ampliamenti (entro sagoma); mentre per gli altri interventi S è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge n.47/85.

L'indennità risarcitoria di cui all'art.167 del Decreto Legislativo n.42 del 24/01/2004, ex art.164 del Decreto Legislativo n.490 del 29/10/1999 già art. 15 della Legge n.1497 del 26/09/1939, la somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione alle norme in materia urbanistica.

1. L'indennità risarcitoria, fatte salve le fattispecie previste nei casi di cui all'art. 4 e seguenti del presente regolamento, è determinata con l'osservanza delle procedure e dei criteri seguenti:

a) Elaborazione apposita perizia di valutazione redatta dall'ufficio comunale competente del danno causato dall'intervento abusivo, in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alle normative di tutela vigente sull'area interessata;

b) Contestuale stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive; la stima del profitto è computata in base alla differenza fra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia di stima (cfr. art. 2 del Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26/09/1997).

2. La perizia di valutazione del danno va elaborata con riferimento alla mutazione avvenuta a seguito dell'abuso, sulla base di elementi oggettivi quali, ad esempio, lo stato di conservazione, l'unità, la destinazione d'uso, il legame con il paesaggio.

Il danno deve rappresentare, sostanzialmente, l'insieme dei costi ordinari occorrenti per ripristinare le condizioni ordinarie del bene danneggiato.

La stima del profitto va determinata applicando il seguente criterio metodologico:

L'importo totale dell'indennità risarcitoria prevista dall'art.167 comma 5 del D.Lgs n.42/2004 ex art.15 delle Legge n. 1497 del 29/06/1939 e D.M. 26/09/1997 corrisponde in via ordinaria al 3% (treper cento) del valore d'estimo secondo le seguenti tipologie d'abuso come dalle tabelle allegata alla legge n.47 del 28/02/1985:

	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Non conforme alle norme di tutela	100%	75%	50%
Conforme alle norme di tutela	75%	50%	25%

3. Qualora non si verifichi incremento di superficie si applica l'indennità minima. Per le restanti tipologie il valore del profitto non potrà essere inferiore a quanto di seguito riportato (rif. – importi delibera di Giunta n.47 del 14-02-2020)

Tipologia 4	Tipologia 5 e 6	Tipologia 7
€ .778,61	€ .583,95	€ .389,31

Foglio	Part.la	ubicazione	piano	Valore rendita	moltiplicatore	Aumento +%

Tabella allegata alla Legge n.47 del 28/02/1985 - TIPO DI INTERVENTO

TIPOLOGIA DI RIFERIMENTO

Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici

1

Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.

2

Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.

3

Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso

4

Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.

5

Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.

6

Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge.

7

6° CRITERI DI CALCOLO

Dopo avere eseguito sopralluoghi ed accertamenti in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, assunte le necessarie informazioni



relative ai beni oggetto di stima si ritiene giusto, per ottenere una valutazione corretta, procedere come segue:

A) Per la valutazione del danno ambientale arrecato con la trasgressione viene fatto riferimento al D.M. del 26/09/1997 e viene così valutato:

Il danno viene valutato dalla perizia di stima mediante importo unitario (€/mq) di costruzione realizzata.

Nel caso che le opere non abbiano comportato realizzazione o aumento di volume, ma solo di superficie, il danno viene valutato dalla perizia di stima mediante il prodotto dell'importo unitario (€/mq) per la relativa superficie di calpestio.

Nei casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume, ed a condizione che l'intervento abusivamente eseguito non abbia determinato modifica della destinazione d'uso dell'immobile o delle singole unità immobiliari, né il numero e la consistenza delle stesse unità immobiliari rispetto allo stato legittimato dell'immobile (lo stato legittimato è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o determinatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti) l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato, può essere determinata direttamente mediante l'applicazione degli importi stabiliti dal D.M. del 26/09/1997.

B) Per la valutazione del profitto conseguito tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dei vincoli urbanistici, della commerciabilità della zona e di quanto'altro possa influire sul prezzo di mercato e dopo avere fatto comparazione con edifici

similari, il profitto conseguito mediante la trasgressione può essere determinato in complessivi _____ euro

(dicasi euro)

Il valore venale dell'opera abusiva, o della parte abusiva dell'opera, è aumentato in rapporto al maggior valore di mercato acquisito dall'area, a seguito del maggior indice di fabbricabilità conseguito e viene diminuito del costo vivo dell'opera o delle parti di essa realizzate abusivamente, dell'incidenza del costo vivo del terreno sull'intera opera o sulla parte abusiva ed infine delle spese generali, secondo il seguente schema operativo analitico determinato dal seguente conteggio

Valore venale dell'opera abusiva o della parte abusiva a fine lavori +

incremento di valore del terreno per maggiore indice di fabbricabilità conseguito -

Costo vivo delle opere realizzate -

Incidenza del costo vivo del terreno sulla parte abusiva -

Spese generali = **PROFITTO**

Qualora lo schema operativo analitico non possa essere applicato si procede a procedimenti sintetici per confronto, per comparazione ecc.

Da quanto precedentemente descritto il valore dell'immobile su cui applicare il danno urbanistico corrispondente alla seguente

TIPOLOGIA DELL'ABUSO:



revisione modulistica - 20/02/2020 - Decreto Sindacale n.32 del 02/08/2019 avente ad oggetto: Conferimento incarichi Dirigenziali
Dirigente della Struttura Funzioni regionali delegate Ing. Francesco CORVACE
- Disposizione Direttore della Ragioneria prot. N.00021723 del 04/03/2019 - Gestione Incassi tramite IBAN
rif. delibera di Giunta n.47 del 14-02-2020 - aumento del 10% importi delibera di Giunta n.47 del 14-02-2019

è pari a euro:

L'indennità è pari a euro:

- Sanzione aggiuntiva: ex Legge n°308 del 15/12/2004 - Indirizzi applicativi per l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art.1 comma 37 della Legge n°308/2004 – D.G.C. n.161 del 06/04/2007**
- opere costruite su area sottoposte a vincolo ed oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n.326 del 24/11/2003 per gli abusi ricadenti nelle tipologie 1-2 e 3, dell'allegato 1 della stessa legge, realizzate antecedentemente l'imposizione della tutela paesaggistica;
 - opere costruite realizzate su area sottoposte alla tutela paesaggistica.

per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.	3.000 €
per interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie utile o di volume.	3.500 €
per interventi comportanti incrementi di superficie utile o di volume, con il minimo di Euro 4.000 ed il massimo di Euro 50.000; per interventi con solo incremento di superficie utile si farà riferimento al volume virtuale ottenuto dal prodotto della nuova superficie per l'altezza metri 2,50 (altezza minima prevista per il rilascio del certificato di abitabilità per opere oggetto di condono edilizio aventi destinazione d'uso "civili abitazioni" ed "uffici" approvata con D.G.C. n.208 del 30/12/1999).	50 € al mc v.p.p.
Sanzione aggiuntiva a euro:	
(dicasi euro)	
L'indennità complessiva è pari a euro:	

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

ASSEVERA

La presente Perizia di calcolo del DANNO AMBIENTALE per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dell'accertamento di compatibilità paesaggistica dall'art.167 del D.Lgs n.42/2004 di cui all'oggetto è stata correttamente redatta avendo bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità.

In fede, Il

II TECNICO RILEVATORE

timbro professionale e firma per esteso leggibile

Ai sensi dell'art.38, D.P.R. n.445 del 28/12/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento di identità del dichiarante, all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta. La presente dichiarazione è subordinata alla veridicità delle dichiarazioni, autocertificazioni ed attestazioni prodotte dall'interessato, salvi i poteri di verifica e di controllo delle competenti amministrazioni e le ipotesi di decadenza dai benefici conseguiti ai sensi e per gli effetti di cui al DPR n.445/2000.