



COMUNE DI RAVENNA  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE



**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

**SEDUTA DEL: 26/11/2018**

inizio seduta ore: 15:22

**PRESENTI PER L'UFFICIO:** Avv. A. Savoia

**PRESIDENTE:** M. Turchetti

**SEGRETARIA:** C. Gramantieri

**ASSESSORE:** Federica del Conte

**ESPERTI ESTERNI:** Geom. V. Calistri per G. Misto, Geom. Magri per PRI, Arch. Marrazzo per Ama Ravenna, Ticchi per La Pigna.

**COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e Nome	entra	esce
<b>M. TURCHETTI</b>		15:05	17:15
<b>A. ANCISI</b>		15:13	17:15
<b>L. MARGOTTI</b>		15:05	17:15
<b>P. STROCCHI</b>		/	/
<b>M. DISTASO</b>		15:00	17:15
<b>C. FRANCESCONI</b>		15:27	17:15
<b>D. PERINI</b>		15:05	17:15
<b>M. MAIOLINI</b>	<b>E. Panizza</b>	15:35	17:15
<b>S. GARDIN</b>		/	/
<b>A. ANCARANI</b>		/	/
<b>V. VERLICCHI</b>		15:05	17:15
<b>M. MANZOLI</b>		/	/
<b>S. TARDI</b>		15:00	17:15
<b>M. MANTOVANI</b>		/	/

Ordine del Giorno della seduta:

1. Approvazione verbali sedute precedenti;
2. **Approvazione della "variante al vigente regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione paesaggistica, art. 167 D.Lgs. 42/04";**
3. **Testo della Delibera "Criteri e modalità per rateizzazione e proroga del versamento degli importi sanzionatori in materia edilizio-urbanistica e del paesaggio (DPR 380/01, L.R. 23/04, D.Lgs. 42/04) oltre che dell'ultima rata a saldo del contributo di costruzione";**
4. Varie ed eventuali

Approvato in data:

18/04/19

**La Segretaria**  
Arch. C. Gramantieri

**I Presidente**  
Arch. M. Turchetti

Inizio seduta ore 15:22

Presiede la seduta il Consigliere M. Turchetti, in qualità di Presidente della Commissione Consiliare Assetto del Territorio, verificata la presenza del numero legale per la sua validità, dichiara aperta la seduta.

**Punto 1 dell'ordine del giorno: non vi sono verbali da approvare.**

**Punto 2 dell'ordine del giorno: Approvazione della "variante al vigente regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione paesaggistica, art. 167 D.Lgs. 42/04";**

Il **Presidente** lascia la parola all'Avv. Alessandra Savoia per l'illustrazione dell'argomento.

**Savoia espone le argomentazioni utilizzando la proiezione a video della documentazione in precedenza trasmessa ai commissari e allegate al presente verbale:** Si continua la discussione in merito alla variante del regolamento del 2010 sui criteri del computo della sanzione paesaggistica rispondendo anche ai quesiti posti dal Geom. Calistri durante la scorsa commissione. Il timore sollevato in merito alla coerenza delle nostre modifiche, sulle norme sovra ordinate e alle circolari ministeriali regionali, e in particolare all'articolo 6 riferito ai "Modesti incrementi di superficie volume", sono completamente fugati dalla circolare del Mibact del 2010 in quanto specifica che tali Modesti incrementi di superficie volume non percepibili nel contesto, non costituirebbero nemmeno violazione paesaggistiche, non sarebbero da assoggettare a compatibilità paesaggistica.

Il testo della Circolare del Mibact del 2010 riporta: *"Ne consegue che l'Ufficio procedente, prima ancora di verificare nella concreta fattispecie la sussistenza del suindicato presupposto negativo dell'assenza di superficie utili o volumi, ovvero di un aumento di quelli legittimamente realizzati, deve porsi la domanda preliminare se il fatto portato alla sua attenzione presenti o meno rilevanza paesaggistica sotto il profilo della percepibilità della modifica apportata, secondo un criterio di media estimazioni e valutazione. Ove addirittura l'incremento di volume e di superficie (che dovrà per forza di cose essere di minima entità) non risulti neppure visibile, allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente, in radice l'illecito è dunque, la domanda di sanatoria dovrà essere dichiarata inammissibile, e ciò non già perché osti al suo eventuale accoglimento la carenza del sopra e detto presupposto negativo per la sanatoria, bensì perché trattasi di unità di illecito insussistente per non dover essere dovuta Monte la stessa autorizzazione paesaggistica in realtà di illecito insussistente, per non essere dovuta "a monte" la stessa autorizzazione paesaggistica, in presenza di un intervento di obiettivamente incapace di introdurre modificazioni che avete pregiudizi e valori paesaggistici oggetto di protezione, in quanto oggettivamente non percepibile. Resta inteso che nei casi dubbi l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica potrà essere comunque ugualmente inoltrata alla competente Sovrintendenza".*

Qualora ci sia un incremento talmente modesto o comunque poco percepibile nel contesto, ma per il quale vi siano comunque dubbi, potrà essere avanzata l'istanza di accertamento. La scelta dell'Amministrazione fatta già dal 2016 è stata una scelta prudenziale nel senso comunque di assoggettarle a verifica di compatibilità. Le pratiche fanno tutto il percorso, vanno prima al vaglio della CQAP e poi della Soprintendenza la quale, qualora ravvisi che non ci sono i presupposti per ammettere la compatibilità non esprime parere positivo e pertanto l'istanza sarà respinta. Il Comune di Ravenna è allineato alla circolare ma anche ai principi normativi che disciplinano la materia.

Nel nostro regolamento, per queste fattispecie di accertamento viene prevista la somma forfettaria di €1000 anche perché è stata riscontrata nell'operatività una casistica di scarso rilievo, pertanto sarebbe stato un appesantimento diversificare ulteriormente la gradazione delle sanzioni.

Il **Presidente** sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

**Turchetti:** Il testo recita: *Resta inteso che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica dovrà essere ugualmente inoltrata la competenza Soprintendenza poi aggiunge la quale prima ancora di valutare nel merito dovrà pronunciarsi sulla rilevanza paesaggistica o meno dell'intervento"* Quindi è un pregiudizio questo che da la Soprintendenza?

**Savoia:** Il parere della Soprintendenza è in questa fattispecie vincolante, pertanto se al momento dell'arrivo della pratica la Soprintendenza ritiene che la difformità rappresenti un incremento significativo, rilevante nel conteso, lo esprime con un parere negativo e la pratica viene rinegata. Sotto questo profilo siamo ampiamente tutelati.

**Turchetti:** Quindi se non ho rilevanza paesaggistica il procedimento decade immediatamente?

**Savoia:** La scelta applicativa fatta dal Comune di Ravenna è, come anzi detto, prudenziale rispetto a quanto contenuto nella circolare del MIBACT cioè quella di considerare illeciti paesaggistici comunque tutte le

possibili fattispecie di "scarsa percepibilità volumetrica" e quindi di assoggettarle a procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

**Turchetti:** legge parte del testo della circolare: *"Ne consegue che l'incremento di volume e di superficie che dovrà per forza di cose essere di minima entità non risulti neppure visibile. Allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente in radice l'illecito"* quindi se io ho un dubbio su questa insussistenza presento la domanda?

**Savoia:** La prassi adottata del Comune di Ravenna è garantista, a tal proposito faccio un esempio: prima quando c'era un modesto incremento di volumetria ad esempio un tetto in un capannone agricolo più alto di 40 cm che non rientrava nella tolleranza del 2%, noi respingevamo o meglio non lo ammettevamo alla compatibilità paesaggistica perché, seguendo l'interpretazione rigorosa dell'articolo 167 del D.Lgs. 42/04, tale difformità - che configurava un aumento di volume se pure modesto e ben poco percepibile - non andava assoggettato a compatibilità paesaggistica, e quindi non gli consentivamo la sanatoria paesaggistica. Alla luce di questa circolare, il comune di Ravenna ha ritenuto ammissibile la presentazione della compatibilità paesaggistica anche per tutti quei casi in cui l'opera difforme registri modesti incrementi in termini volumetrici o di superficie tali comunque da essere non percepibili nel contesto in cui si inseriscono.

**Calistri:** Il titolo che andrete a inserire nel regolamento recita: "opere comportanti Modesti incrementi di superficie e/o volume ritenuti privi di sensibilità al contesto paesaggistico" la dicitura e/o mi crea alcuni dubbi sull'interpretazione del testo.

**Savoia:** Anche la circolare del Mibact parla di superficie utile e di volume. Per essere rilevanti sotto il profilo paesaggistico parliamo di superfici riguardanti volumi fuori sagoma perché tutto ciò che è interno non è soggetto all'autorizzazione paesaggistica. L'articolo 167 pone come limiti per la sanatoria paesaggistica gli incrementi di superfici e volumi, pertanto anche il nostro regolamento si è allineato a questi principi, recependo poi le precisazioni interpretative emerse nella circolare ministeriale citata. Ci sembra che le nostre definizioni siano coerenti con la normativa di riferimento. Io personalmente non vedo criticità interpretative e applicative.

**Turchetti:** La superficie si porta quasi sempre dietro il volume e il volume non necessariamente la superficie.

**Calistri:** Rilegge parte del testo e specifica che per una maggiore chiarezza ribadisce che il termine e/o nel testo potrebbe portare ad una interpretazione sbagliata del testo. Si dovrebbe capire che è il testo è legato alla percepibilità paesaggistica il termine e/o lo slega.

**Savoia:** I termini ritenuti privi sono **riferiti ad incrementi**, quindi la frase si riferisce agli incrementi di superfici e/o volumi.

**Turchetti:** Quando c'è una difficoltà di interpretazione della frase la leggo in questo modo: **o solo con la e o solo con la o** e trovo che in questo caso non ci siano difficoltà di interpretazione.

**Del Conte:** Penso che le parole e/o aumenti il campo di applicazione, utilizzabili in un caso e nell'altro o ad entrambi. Il fatto poi che nell'ambito della compatibilità, tutti i casi passino dalla Soprintendenza per la richiesta di un parere, fa sì, che qualora non ci fossero le condizioni sarà poi la Soprintendenza stessa a renderlo noto.

**Perini** esce 15:49 entra 15:55

**Francesconi** esce 15:49 entra 16:06

**Savoia proietta una tabella** sui valori OMI (percentuale ai fini del calcolo del profitto art. 6) che prende ad esempio due località del Comune di Ravenna, per rispondere ai quesiti posti dal Geom. Calistri durante la scorsa commissione sul dimezzamento dei valori rispetto al precedente regolamento.

Dalle tabelle si evince che la comparazione dei valori fatta fra il primo semestre del 2011 (riferimento al reg. 2010) e al primo semestre del 2018 sulle tipologie di edifici più ricorrenti (residenziali e commerciali) di Sant'Alberto e Classe dimostra che ci sono delle percentuali in riduzione piuttosto modeste. Il valore OMI non è poi perfettamente coerente con il valore di pronto realizzo, anche a seguito della perdurante crisi del settore edile. In sintesi si ritiene che la riduzione che è stata apportata rispetto al precedente regolamento cioè dal 20% al 10% sia in linea con gli andamenti del mercato di oggi.

**Calistri:** Volevo solo far presente che non è dimezzata solo la sanzione ma qualcosa di più, se noi prendiamo i dati del produttivo di Sant'Alberto e di Classe vediamo che è meno 37 % ciò vuole dire che la stessa sanzione pagata nel 2011 era un terzo più alto rispetto a quella pagata con il nuovo regolamento.

**Savoia:** Forse il valore del 20% stimato come ipotetico "utile di impresa" con il regolamento precedente era un po' sovradimensionato, il 10% ora è assolutamente allineato al mercato di adesso. Teniamo poi presente che il calcolo dell'indennità risarcitoria è dato dalla comparazione tra valore sul parametro profitto e valore sul parametro danno, quindi nel bilanciamento tra i due valori e al netto dei valori minimi forfettari che abbiamo ampliato, non si determinano grosse discrasie applicative.

**Savoia prosegue con le altre osservazioni:** sul tema dei coefficienti e sull'unitarietà dell'intervento art 5. che recita: *" qualora l'istanza di compatibilità comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi*

*temporali diversi, gli stessi andranno valutati materialmente in base al principio di unitarietà dell'intervento complessivamente considerato e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (es. nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, etc. dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza.*" era stato evidenziato che doveva essere preso in considerazione anche il numero delle unità immobiliari. Da parte degli uffici si è ritenuto che questo non sia rilevante, in funzione delle tipologie degli interventi e delle difformità che possono essere correlate all'aspetto **esteriore dell'immobile**. A nostro parere l'inserimento del termine unità immobiliare creerebbe delle distorsioni applicative; per fare un esempio se abbiamo un condominio con 30 unità immobiliari e c'è una difformità nella recinzione, si dovrebbe moltiplicare il valore minimo di €1000 per 30 unità andando a pagare un valore totale di €30000. Si andrebbero così ad applicare delle sanzioni totalmente sproporzionate rispetto alla effettiva entità e consistenza della difformità che si valuta.

**Del Conte:** L'esempio della recinzione è molto chiara, se la stessa sanzione è applicata in una villa con due unità immobiliari o in una palazzina con più unità, fa ben notare la possibile distorsione.

**Savoia:** Nella prassi degli uffici, c'è già quella di comprendere all'interno dell'intervento più urbanisticamente rilevante, quello minore, ad esempio nella sanzione afferente un tetto sopraelevato (di maggiore rilevanza) si intende assorbita la sanzione relativa alla realizzazione di un comignolo difforme o non compreso nel progetto iniziale. Nel nostro comune ci sono due Uffici che si occupano del calcolo dell'indennità risarcitoria: la U.O. Controllo Edilizio (di cui io sono responsabile) per le difformità /illeciti non demolibili e la Segreteria C.Q.A.P. per i casi di compatibilità paesaggistica, pertanto abbiamo ritenuto opportuno codificare questi criteri applicativi, anche per garantire una uniformità di trattamento all'interno del Servizio SUE.

**Calistri:** Il mio intervento sul tema delle unità immobiliare si basa dall'analisi fatta dai regolamenti di altri comuni come quello di Bologna o Rimini. La mia preoccupazione è che si paghi un solo intervento, dove invece c'è ne sarebbero due ben distinti.

**Turchetti:** E' chiaro che se all'interno dello stesso illecito sono coinvolte più unità immobiliare il costo sarà ripartito in base ai millesimi delle unità immobiliari. Se ci sono illeciti differenti ognuno pagherà il proprio.

**Magri:** Concordo con quanto detto da Turchetti, diverso è il caso in cui in ogni unità immobiliare realizza il proprio illecito, sarà comunque l'ufficio che dovrà valutare le singole casistiche. L'art. 5 specifica proprio che nel caso in cui ci siano delle opere plurime, vadano giudicate nella sua interezza.

**Savoia:** L'esempio della sopraelevazione chiarisce molto bene l'interpretazione della norma su quest'aspetto. L'innalzamento del tetto riguarda tutto l'edificio a prescindere che ci siano due, tre, quattro unità immobiliari; se sul tetto è stato realizzato un camino imponente esso sarà assorbito nella sanzione della sopraelevazione del tetto (perché tale intervento è più rilevante del camino). Diverso è il caso in cui vi sia un abuso edilizio nell'attico, ad es. un "ampliamento" la cui demolizione può creare un pregiudizio strutturale e funzionale alle parti conformi: questa opera riguarda esclusivamente quella specifica unità immobiliare e non l'intero condominio e la sanzione sarà pagata solo dal proprietario dell'attico. Il Comune dovrà comunque valutare come procedere in ogni singola situazione.

**Calistri:** Ho capito la ratio della norma, concordo con l'interpretazione data, ma nel testo del regolamento non è scritto così.

Il **Presidente** chiede a Calistri e al Gruppo Misto se c'è la volontà di presentare una proposta di emendamento anche in un secondo momento.

**Verlicchi** esce 16:17

**Savoia:** Si può vedere di modificare la formulazione dell'articolo di cui trattasi, ma vogliamo evitare un testo che rischi di produrre distorsioni applicative.

**Calistri:** Se l'abuso della sopraelevazione del tetto, porta una sanzione di 2000 € va mantenuta così e sarà divisa fra i condomini.

**Turchetti:** Si potrebbe specificare nel testo che qualora dell'illecito ne benefici esclusivamente un'unità o più, saranno loro stesse a rispondere dell'illecito. Ho comunque dei dubbi sull'utilità della frase.

**Savoia:** Facendo riferimento al testo del regolamento di Bologna che dice: "*nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati anche per il temporale diverse ella stessa unità immobiliare Sulla base del principio di unitarietà dell'intervento si applica la sanzione prevista per l'intervento prossimamente considerato, analogamente nel caso di abusiva realizzazione di opere anche diversamente qualificabile se singolarmente considerate in un unico edificio in fase di costruzione dello stesso o in esecuzione di un unico progetto l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguite in difformità dal titolo autorizzativo*", mi sembra comunque che il testo sia coerente con il nostro, vogliamo modificare il testo di Ravenna come quello scritto a Bologna?

**Turchetti:** In questo caso è chiarissimo che s'intende che l'eventuale aumento di volume del superattico è stato fatto già in fase di esecuzione dell'edificio e non in seguito dal proprietario dell'attico che si è alzato un po'.

**Savoia:** Se il testo di Bologna piace di più, lo possiamo copiare.

**Magri:** Possiamo scrivere l'unitarietà fatto salvo le responsabilità in capo ad ogni unità immobiliare, fatto salvo gli abusi in capo ad ogni singola unità immobiliare. Altrimenti si lascia il testo invariato e si valuterà caso per caso.

**Savoia:** Il testo di Bologna è analogo a quanto scritto da noi, possiamo se piace di più copiare il testo. Rimane comunque coerente con la prassi applicativa che abbiamo utilizzato oggi.

**Presidente:** Nelle normative più si aggiunge e più si può complicare il significato, fare una piccola aggiunta per specificare meglio. Credo che le diciture in entrambi i regolamenti siano analoghe, se avete delle proposte migliorative, le valuteremo.

**Del Conte:** Trovo che in questo momento sia difficile trovare una dicitura diversa al regolamento pensando solo ad una copertura o a una recinzione, perché le casistiche sono molte. E' importante precisare che stiamo parlando di interventi che oggi si potrebbero realizzare, ma che le normative di allora magari non lo permettevano, è giusto quindi sanzionare gli abusi ma in modo equo. Per me il testo va già bene così, se intendete formulare un'altra versione, possiamo guardarla nella seduta del 3 di dicembre.

**Ancisi:** Sono d'accordo nel rivedere il testo se vengono presentate delle proposte scritte.

**Presidente:** Chiedo agli uffici se ritengono opportuno di riformulare il testo con gli argomenti trattati oggi in commissione in modo da renderlo più chiaro, e ai consiglieri di proporre una eventuale loro proposta del testo.

La CCAT è comunque chiamata a votare il testo della "variante al vigente regolamento del 2010 sui criteri di computo della sanzione paesaggistica, art. 167 D.Lgs. 42/04";

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuto	In CC
Gruppo Partito Democratico	x			
Gruppo Sinistra per Ravenna	x			
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x			
Gruppo Ama Ravenna	x			
Gruppo Cambierà				x
Gruppo Lega Nord				
Gruppo Lista per Ravenna				x
Gruppo Forza Italia				
Gruppo La Pigna				
Gruppo Ravenna in Comune				
Gruppo Misto				x
Gruppo art 1 MDP				

**Punto 3 dell'ordine del giorno:** Testo della Delibera "Criteri e modalità per rateizzazione e proroga del versamento degli importi sanzionatori in materia edilizio-urbanistica e del paesaggio (DPR 380/01, L.R. 23/04, D.Lgs. 42/04) oltre che che dell'ultima rata a saldo del contributo di costruzione";

Il **Presidente** lascia la parola all'Avv. Alessandra Savoia per l'illustrazione dell'argomento.

Questa delibera va a proporre in conformità a quanto già fissato nel 2016 i modi e i criteri di proroga delle rateizzazioni delle sanzioni pecuniarie erogate in materia edilizia, del paesaggio e dell'ultima rata a saldo del contributo di costruzione. Questa è la terza delibera che il Comune di Ravenna ha adottato su questo argomento ed è molto importante perché dà la possibilità al cittadino di poter rateizzare (sulla base di adeguate motivazioni) gli importi delle sanzioni dovute. Questa delibera definisce tre modalità di rateizzazione:

- Per importi fino a 10.000,00 euro la misura massima di 2 rate (preferibilmente di pari importo) per un periodo massimo complessivo di 12 mesi di proroga;
- Per importi compresi tra i 10.001,00 e 15.000,00 euro sono prescritte massimo 3 rate (preferibilmente di pari importo) e per un periodo massimo complessivo prorogabile di 18 mesi;
- Per importi superiori a 15.001,00 euro sono previste massimo 4 rate (sempre preferibilmente di pari importo), mentre la dilazione in quest'ultimo caso non deve superare il periodo massimo complessivo di 24 mesi;

conferma anche la **concessione di una proroga al versamento dell'ultima rata a saldo del contributo concessorio** (previsto alla fine dei lavori) o alla sua rateizzazione in massimo due rate di pari importo, mentre la proroga totale concedibile non dovrà superare il periodo massimo di mesi 12.

Quest'ultima proroga è stata confermata perché in base alle ultime modifiche apportate alla legge 15 del 2013 (che dà la possibilità di prorogare più volte il titolo abilitativo), si è voluto precisare che la scadenza del pagamento sia per il Permesso di Costruire che per la SCIA è al termine del primo triennio di validità del titolo; ad esempio se il permesso scade oggi, posso chiedere contestualmente alla comunicazione di proroga, un'altro anno per poter saldare la somma residua. Rimangono comunque confermate la fideiussione, perché già presentata all'atto della richiesta di rateizzazione in sede di rilascio del titolo e gli interessi legali. Questo provvedimento è mirato a dare respiro ai cittadini che devono pagare delle cifre importanti per regolarizzare il proprio immobile, la rateizzazione infatti è prevista per gli importi superiori a € 2000, e va a codificare dei criteri e ridurre gli eventuali margini discrezionali che erano lasciati alla responsabilità del dirigente. Oggi, soprattutto a seguito dell'obbligo della redazione e presentazione al notaio della relazione tecnica integrata per la vendita dell'immobile, sono aumentati i casi di difformità (spesso realizzate dal precedente proprietario). La sanzione però segue il bene a prescindere dai passaggi di proprietà, e l'attuale proprietario si trova quindi a dover regolarizzare difformità anche di un certo spessore e consistenza e pagare somme importanti fino a 20-30-40 mila euro: con la rateizzazione degli importi si è andati incontro ai cittadini.

Il **Presidente** sentita l'illustrazione degli uffici lascia la parola ai commissari.

**Calistri:** Queste proroghe vanno incontro alle esigenze dei cittadini, per esperienza conti degli oneri si fanno all'inizio e quando si arriva alla fine dei lavori i soldi se ne hanno meno di quando si parte. Per mettersi dalla parte del Comune chiedere i soldi al termine dei tre anni potrebbe portare delle controindicazioni. Che cosa s'intende per preferibilmente importi uguali?

**Magri:** Concordo anch'io che queste sono situazioni un po' particolari, oltre all'accertamento degli illeciti che aver fatto gli uffici, credo che il 90-95% di queste sanzioni avviene per auto denunce, relative alla vendibilità e commerciabilità del bene. L'anno scorso è stata introdotta con i notai la redazione della relazione dello Stato legittimo all'accatastamento e ai titoli edilizi rilasciati per la costruzione degli immobili, credo che di questi 95% almeno il 50 o 60% siano fatte da persone che erano all'oscuro della realizzazione degli abusi e che se ne siano resi conto solamente nel momento in cui c'è stato una vendita o passaggio di proprietà. Trovo quindi giusto questa dare la possibilità di una ulteriore rateizzazione dei costi.

**Turchetti:** Se un cittadino scopre l'illecito al momento in cui decide di vendere, i soldi li ha solo una volta che ha realizzato la vendita, e di conseguenza avere la possibilità di rateizzare e di prorogare il pagamento è giusto. Faccio notare che nelle cifre individuate nelle tre fasce, c'è un piccolo errore. I valori devono essere fino a €10000 e poi da €10000 in su e non da 10001 perché c'è un gap di 1 euro. Stessa cosa nelle fasce successive.

**Savoia:** Le casistiche di istanze/autodenunce dopo le innovazioni relative alla compravendite dei notai sono aumentate, ma ve ne erano molte anche prima.

La casistica del contributo di costruzione è una fattispecie diversa e riguarda appunto la proroga dell'ultima rata a saldo del contributo di costruzione per i nuovi interventi quindi soggetti a Permesso di costruire e Scia. Credo che sia corretto concedere la proroga di un anno: questa è divenuta importante proprio perché oggi è legata alla tagliola ultima del triennio di validità del titolo edilizio; avere un anno in più da maggiore respiro sia alle imprese che ai cittadini per il pagamento delle somme residue dovute.

Correggeremo l'errore nelle cifre degli scaglioni.

Per "preferibilmente di pari importo" intendiamo che contabilmente preferiamo la suddivisione delle rate in importi uguali: ad esempio se un cittadino deve pagare 12.000 euro la si suddivide in 3 rate da 4000 euro. Talvolta capita però che il cittadino abbia la possibilità di pagare una cifra consistente subito e dilazionare il pagamento restante in rate successive: abbiamo voluto lasciare comunque questa facoltà. Sarà poi il dirigente che in base alla proposta/richiesta di rateizzazione fatta dal privato valuterà se è adeguata e accoglibile.

**Verlicchi** entra 17.11

**Perini:** Aiutare i cittadini quando devono pagare delle cifre alte, più la cifra è alta e andrebbero fatte più rate.

**Del Conte:** Queste due delibere hanno una valenza molto tecnica, ci siamo avvalsi molto anche dell'esperienza maturata dagli uffici in questi anni, abbiamo visto nel tempo che queste rateizzazioni stanno dando un buon risultato.

**Presidente:** Non essendoci più richieste di intervento la CCAT è chiamata a votare il testo della delibera: **“Testo della Delibera “Criteri e modalità per rateizzazione e proroga del versamento degli importi sanzionatori in materia edilizio-urbanistica e del paesaggio (DPR 380/01, L.R. 23/04, D.Lgs. 42/04) oltre che dell'ultima rata a saldo del contributo di costruzione”;**

Gruppi Consiliari presenti	favorevole	contrario	astenuato	In CC
Gruppo Partito Democratico	x			
Gruppo Sinistra per Ravenna	x			
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	x			
Gruppo Ama Ravenna	x			
Gruppo Cambierà				X
Gruppo Lega Nord				
Gruppo Lista per Ravenna				x*
Gruppo Forza Italia				
Gruppo La Pigna				x
Gruppo Ravenna in Comune				
Gruppo Misto				x
Gruppo art 1 MDP				

- Ancisi fa alcune precisazioni sugli oneri di Urbanizzazione.

**Ancisi:** il lavoro tecnico è stato molto puntuale e preciso, visto però che in questo consiglio ci si spinge anche politicamente e sono solo dal punto di vista strettamente giuridico amministrativo, Lista per Ravenna ha delle posizioni molto contrarie per quanto riguarda il pagamento degli oneri di urbanizzazione, su tutte le aree fino ancora prima dell'edificazione perché sono rappresentate nel PSC.

**Turchetti:** Temo che lei abbia confuso l'IMU con gli oneri di urbanizzazione.

**Savoia:** Qui parliamo di un percorso già tracciato, cioè dell'ultima rata a saldo del contributo costruzione, sia per la nuova costruzione che per la ristrutturazione onerosa. La legge consente la rateizzazione, ma al momento dello scadere del primo triennio della validità del titolo edilizio è dovuto il saldo. Se però non ho terminato i lavori e devo chiedere una proroga, con questa delibera ho la possibilità di avere un altro anno di tempo per poter dilazionare questo ultimo pagamento. Per il comune non c'è nessun pregiudizio perché ha a garanzia la fideiussione e l'applicazione degli interessi legali.

**Ticchi:** La fideiussione assicurativa è di difficile riscossione, è come non avere in mano niente.

**Savoia:** La difficile riscossione delle fideiussioni è un problema trasversale. La verifica si cerca di fare a monte sull'ente che le emette e nelle clausole inserite che vengono valutate attentamente al fine di meglio tutelare il comune.

---

Il Presidente della CCAT non essendoci ulteriori richieste di intervento, dichiara chiusa la seduta alle **ore 17:15**

**La Segretaria**  
C. Gramantieri



**I Presidente della**  
**Commissione Consiliare n. 3**  
Marco Turchetti





**COMUNE DI RAVENNA**  
**MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE**

**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**  
**Piazza Farini n. 21 – 48121 Ravenna**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**(alla proposta di variante al vigente regolamento per il calcolo dell'indennità risarcitoria, ex art. 167 D.Lgs. 42/04)**

Si richiamano le disposizioni del vigente Regolamento approvato con Delibera di CC n. 30525/2010 del 22/03/2010, che contiene criteri e modalità di computo della sanzione paesaggistica (c.d. Indennità risarcitoria) per opere abusive su immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

Si ricorda in primo luogo che l'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 (così come modificato e integrato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/04) prevede, in caso di realizzazione di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del comma 4 - in aree soggette ai vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del Decreto medesimo - in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, la possibilità per il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o area interessata dalle opere abusive, di presentare apposita domanda ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. Qualora, in esito alla procedura descritta al comma 5 dello stesso articolo, venga accertata la compatibilità paesaggistica, viene consentito il mantenimento delle opere e, ferma restando l'applicazione della sanzione/oblazione urbanistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima.

Si precisa inoltre che il versamento dell'indennità risarcitoria è dovuto, oltre che nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, come poc'anzi indicato, anche nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), per i quali non sia possibile il ripristino delle opere irregolari stante il pregiudizio strutturale e/o funzionale che deriverebbe alle parti conformi del fabbricato.

Come noto, la criticità che affligge la quantificazione della sanzione ambientale a tutt'oggi è data dalla sostanziale assenza di parametri oggettivi e ben delineati, rinvenibili nella vigente Normativa sovraordinata (eccezion fatta per il computo del profitto di cui al D.M. 26/09/1997 ma applicabile solo in ambito di condono edilizio): ciò in particolare per quanto concerne la quantificazione del danno il quale, a differenza del computo del profitto, resta con contorni ancora più opinabili e non facilmente computabile. Per tali motivi il Comune di Ravenna, in analogia con altre Amministrazioni, ha redatto un proprio Regolamento approvato nel 2010, come in premessa, finalizzato a individuare e codificare dei criteri di computo al fine di garantire uniformità di trattamento e di metodologie applicative.



**COMUNE DI RAVENNA**  
**MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE**

A distanza di tempo si è reso necessario introdurre una parziale rivisitazione delle modalità e dei criteri per la corretta applicazione delle sanzioni in materia di tutela del vincolo paesaggistico, di cui all'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, materia delegata dalla Regione ai Comuni per le funzioni amministrative relative al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dell'accertamento di compatibilità, con particolare riferimento alla determinazione del danno ambientale e delle sanzioni amministrative di remissione in pristino e di pagamento delle oblazioni e sanzioni pecuniarie.

Dato atto dell'esperienza e dell'analisi delle casistiche presentatesi in questi anni di applicazione del regolamento sopra citato, l'ufficio ha valutato la necessità di rivedere ed aggiornare alcuni criteri. In particolare, si è considerata anche l'attuale congiuntura economica e la crisi finanziaria che ha colpito cittadini ed imprese con particolare riferimento al settore edilizio.

Inoltre, recentemente è emersa l'importanza di attualizzare tali criteri in funzione anche del maggior numero di procedimenti che verranno presentati a seguito dell'introduzione prevista dalla L.R. 24/2017 art 70 "Autorizzazione paesaggistica" comma 5 che ha disposto che *"Il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo n. 42 del 2004, si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006, data di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio)"*.

Combinando questi elementi nel rispetto dei principi di proporzionalità dell'azione amministrativa, si è provveduto a introdurre criteri improntati ad una più equa quantificazione della sanzione in ragione dell'effettiva consistenza delle opere eseguite e della violazione perpetrata e tenuto altresì conto della circostanza che tali opere sono anche soggette ad altre sanzioni edilizie finalizzate alla regolarizzazione delle opere stesse.

Recependo i contenuti della circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 13/09/2010 Prot. n. 16721E e la nota dirigenziale comunale applicativa PG 33417/2016 sul tema della percepibilità dell'opera realizzata nel contesto in cui essa è inserita, e della sua rilevanza paesaggistica, che ammettono la valutazione anche di tipologie di opere che configurano nuovi volumi si è introdotto il punto B) **OPERE COMPORTANTI MODESTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME RITENUTI PRIVI DI "PERCEPIBILITÀ" NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DI RIFERIMENTO.** In questi casi si è stimato un importo forfetario, reputato equo, già comprensivo della eventuale comparazione fra profitto e danno nella misura di: EURO 1000,00.

Tale scelta è stato il risultato di valutazione delle casistiche trattate che hanno rilevato che l'utilizzo dei criteri fissati per il parametro danno (costo del ripristino) avrebbe portato a sanzioni eccessivamente elevate e del tutto sproporzionate rispetto all'oggettiva consistenza dell'opera difforme trattata.

Altra modifica proposta è l'ampliamento delle tipologie di opere soggette a minimo forfetario introducendo al punto C) **OPERE NON COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME**, i seguenti interventi:



**COMUNE DI RAVENNA**  
**MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE**

TRASLAZIONI PLANOALTIMETRICHE E VARIANTI IN C/O, inserite all'interno della tipologia afferente la MANUTENZIONE STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME, prevedendo una sanzione in via equitativa nella misura di € 750 ;

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: Euro 500

ESECUZIONE DI NUOVI MURI DI CINTA, RECINZIONI CON SOTTOSTANTE ZOCOLATURA, MURI DI SOSTEGNO E CANCELLATE:  
Euro 1.000

ESECUZIONE DI NUOVE RECINZIONI IN PALETTI E RETE, STACCIONATE E SBARRE: Euro 500

PERGOLATI, STRUTTURE DA OMBREGGIO E ALTRE OPERE RICONDUCIBILI ALLA "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" (OVE NON COMPRESSE NELL'ALLEGATO A DEL DPR 31/2017 E SMI): Euro 500

Gli importi sopra citati sono stati ritenuti coerenti con il modesto impatto che gli stessi hanno nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono, spesso zone ampiamente urbanizzate.

Si è inoltre ritenuto opportuno rivedere i criteri di sanzione relativi ai MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate), precisando che rientrano in questa categoria, se calcolati come interventi isolati, anche la esecuzione di vasche e piscine, oltre a chiari ed invasi valutando per la maggior parte delle predette tipologie, in quanto ritenuto più coerente, la superficie interessata espressa in mq. ed introducendo le seguenti distinzioni:

- VASCHE E PISCINE:
  - FINO A 40 MQ: EURO 1.000 – OLTRE I 40 MQ: EURO 2000
- SCAVI E RIEMPIMENTI, IVI COMPRESI CHIARI E ALTRI INVASI:
  - FINO A MQ 1.000: EURO 1.500; DA 1001 A 2000 MQ: EURO 2000 - OLTRE I 2000 MQ, EURO 3.000

**RIPORTI DI TERRENO:**

- FINO A MC 1.000: EURO 1.500; DA 1001 A 2000 MC: EURO 2000 - OLTRE I 2000 MC, EURO 3.000

Tra le modifiche ipotizzate, nell'attuale proposta di variante, al fine del parametro profitto si è valutato di ridurre la percentuale dell'utile d'impresa dal 20% al 10%, e ciò in coerenza con la riduzione dell'utile di impresa a seguito della perdurante crisi del settore immobiliare che ha oggettivamente e sensibilmente abbattuto il margine d'impresa.



## COMUNE DI RAVENNA MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

A prescindere dalle ipotesi di accertamento di compatibilità paesistica, come codificata nelle disposizioni normative succitate - ed ammessa solo per tipologie di opere "minori" - i criteri di computo proposti, come in premessa anticipato, tengono conto anche dei casi di interventi edilizi più rilevanti e che possono comprendere aumenti di superfici e volumi. Trattasi di interventi non suscettibili di rilascio del suddetto accertamento di compatibilità ma per i quali non è possibile procedere a sanzione demolitoria - per principi generali sanciti dalle Leggi Urbanistiche vigenti, D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004 - in quanto si creerebbe un pregiudizio strutturale e/o funzionale alle parti conformi del fabbricato o precedentemente regolarizzate. Fattispecie di questo tipo potrebbero configurarsi in caso di difformità parziali in permessi di costruire relativi ad interventi di nuova costruzione/ampliamento oppure in caso di ristrutturazioni edilizie in difformità o assenza di titolo (artt. 34 e 33 del D.P.R. 380/2001 e corrispondenti artt. 15 e 14 della L.R. 23/2004). Le ipotesi sanzionatorie per tali illeciti edilizi saranno comunque oggetto di valutazione anche da parte della C.Q.A.P., trattandosi comunque di abusi su aree vincolate.

All'interno dell'art. 7, afferente il danno, si è introdotto una necessaria specifica in tema di computo del ripristino per quegli interventi caratterizzati da una modesta sopraelevazione ovvero da un innalzamento della quota di imposta del solaio di copertura. In questi casi si è precisato che ai fini del computo del ripristino si deve intendere non la totale demolizione del coperto ma la porzione di muratura che risulta in elevazione rispetto a quanto precedentemente autorizzato, al netto degli elementi che si possono mantenere in quanto imprescindibili alla conformazione del fabbricato stesso e assentiti (ossia il coperto).

Tale scelta è stata dettata dal fatto che il computo del ripristino in base al tariffario delle prestazioni, qualora esteso anche al coperto porterebbe a dei valori eccessivamente sproporzionati rispetto all'entità oggettiva della violazione della stessa e tenuto conto che il coperto andrebbe poi ricostruito nella medesima consistenza.

A seguito della L.R. 24/2017 e della Circolare applicativa del 05/06/2018 PG 410371 "indicazioni applicative in merito a tolleranze costruttive, verifica dello stato legittimo degli edifici da demolire, sanatoria di immobili soggetti a vincolo paesaggistico e divieto di modificare la modulistica unificata edilizia regionale e di richiedere altre documentazioni" si è rilevato che la Regione, recependo recenti orientamenti giurisprudenziali e pareri del Mibact, ha precisato al punto 3.1 "La sanatoria degli abusi edilizi su immobili soggetti a vincolo paesaggistico sopravvenuto" che non è dovuta sanzione paesaggistica per opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo per le quali è quindi dovuta solo la sanzione edilizia urbanistica; nel contempo ha confermato la procedura dell'autorizzazione "ex post" art. 17 comma 4 bis L. n. 23/2004 per opere che devono conseguire l'accertamento di conformità edilizio urbanistico, senza versamento di sanzione.

Pur tuttavia, si è ritenuto opportuno introdurre l'articolo 8 "opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico", ossia eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio in ambiti in cui il vincolo di tutela paesaggistica è stato imposto successivamente alla data di realizzazione delle opere stesse, quando non sussisteva l'obbligo di acquisizione di autorizzazione paesaggistica, introducendo



**COMUNE DI RAVENNA**  
**MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE**

due minimi forfetari diversificati

a) opere comportanti aumenti di superfici e/o volumi: 1000 euro

b) opere non comportanti aumenti di superfici e/o volumi: 500 euro

Tale scelta è stata dettata dalla consapevolezza dell'oscillazione giurisprudenziale e normativa in tale ambito così delicato e al fine di evitare un vuoto applicativo nell'eventualità che vi siano ipotesi o fattispecie in cui questa sanzione venga applicata come nel caso del condono edilizio.

Quanto sopra naturalmente fa salva ogni nuova disposizione normativa o circolare applicativa - nazionale o regionale - di contrario avviso.

Infine, per evitare applicazioni disomogenee delle sanzioni, si è ritenuto opportuno precisare un criterio applicativo all'art. 5 nei casi in cui l'istanza di compatibilità paesaggistica, o applicazione di sanzione edilizia in regime ordinario, comprenda una pluralità di abusi realizzati anche in periodi temporali diversi. A tal proposito si è definito che gli stessi andranno valutati nella loro unitarietà e qualora si tratti di interventi ricadenti in categorie diverse (NC, RE, MS...), dovrà essere applicata la sanzione prevista per l'intervento edilizio di maggior rilevanza.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

## BOZZA DI REGOLAMENTO VARIANTE 2018

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

#### ART. 1

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

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

#### ART. 2

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento eseguito nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 realizzato senza la prescritta autorizzazione paesaggistica (ordinaria o semplificata) o in difformità da essa di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.

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

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



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## ART. 3 CASI DI ESCLUSIONE

Non si applica la sanzione paesaggistica alle opere realizzate in immobili vincolati ma non soggette all'autorizzazione paesaggistica, come definite dall'art. 149 D.lgs 42/04, e più precisamente:

- a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

In relazione agli interventi di cui alla lettera a), trattandosi di opere interne prive di effettiva vis lesiva, si può intendere compresa nella ratio della citata disposizione anche un intervento di ristrutturazione edilizia, purchè non riguardante l'esterno (es. prospetti), dell'edificio stesso (cfr. anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06).

Sono inoltre escluse dall'applicazione del presente regolamento gli interventi di cui all'allegato A dell'art. 2 D.P.R. 31/2017, ossia quelli non soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica e le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (DPR 380/01 e L. R. 23/04).

## ART. 4 COMPETENZE

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

## ART. 5 DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'

Ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo n. 42/04 e s.m.i. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima".

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base delle presenti norme regolamentari.

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



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

## ART. 6 CALCOLO DEL PROFITTO

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

Il calcolo del profitto è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 10% dei valori venali **medi** di mercato del bene oggetto di abuso edilizio: percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria.

Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio visionabili sul sito "[www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)".

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

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

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

**L'importo minimo della sanzione sarà comunque di 2.000 €.**

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

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

**nella misura di € 1.000**

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

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

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME, O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili)

**La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000**



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## RESTAURO E RISAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:

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

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

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

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

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

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

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

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

- VASCHE E PISCINE:

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

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

FINO A MQ 1.000: € 1.500;

DA 1001 A 2000 MQ: € 2000;

OLTRE I 2000 MQ, € 3.000

- RIPORTI DI TERRENO:

FINO A MC 1.000: € 1.500; DA 1001 A 2000 MC: € 2000 - OLTRE I 2000 MC, € 3.000

## ALTRE OPERE

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

## ART. 7 CALCOLO DEL DANNO

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

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art.6 lett. B) e C) sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico del danno.



# COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

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

## ART. 8

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

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

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

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

## ART. 9

### MODALITA' DI PAGAMENTO

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

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

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

**Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria**

*(articolo così sostituito dall'art. 27 del d.lgs. n. 157 del 2006)*

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.

*(articolo così modificato dall'art. 3, del d.lgs. n. 63 del 2008)*

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- 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;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente 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. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, 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

1° SEMESTRE 2011					
SANT'ALBERTO		Valore medio OMI (€/mq)	CLASSE		Valore medio OMI (€/mq)
residenziale	tipo civile	1225	residenziale	tipo civile	1875
	tipo economico	925		tipo economico	1200
	ville e villini	1225		ville e villini	1875
commerciale	negozi	1300	commerciale	negozi	1475
produttivo	capannoni tipici	645	produttivo	capannoni tipici	840

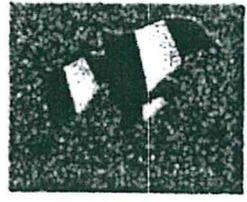
1° SEMESTRE 2018					
SANT'ALBERTO		Valore medio OMI (€/mq)	CLASSE		Valore medio OMI (€/mq)
residenziale	tipo civile	1225	residenziale	tipo civile (normale)	1800
	tipo economico	975		tipo economico	1225
	ville e villini	1225		ville e villini	1800
commerciale	negozi	1125	commerciale	negozi	1425
produttivo	capannoni tipici	470	produttivo	capannoni tipici	635

Incrementi/diminuzioni nel periodo 2011/2018					
SANT'ALBERTO		variazione %	CLASSE		variazione %
residenziale	tipo civile	0,00	residenziale	tipo civile (normale)	-4,16
	tipo economico	+5,40		tipo economico	+2,08
	ville e villini	0,00		ville e villini	-4,16
commerciale	negozi	-15,5	commerciale	negozi	-3,51
produttivo	capannoni tipici	-37,23	produttivo	capannoni tipici	-32,28



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Ufficio Legislativo



MBAC-UDCM  
LEGISLATIVO  
0016721-13/09/2010  
Cl. 02.01.00/64.62

All'  
Associazione Nazionale Comuni  
Italiani  
via dei Prefetti n. 46  
00186, Roma

e, per conoscenza, al  
Segretariato generale

Oggetto: *Procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, del codice dei beni culturali e del paesaggio.*

Con nota n. prot. 421 del 14 dicembre 2009, codesta Associazione ha chiesto il parere dell'Ufficio scrivente circa l'interpretazione dell'art. 167, comma 4, lett. a), del codice dei beni culturali e del paesaggio, il quale, in tema di autorizzazione paesaggistica in sanatoria, prevede che *"l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica (...) 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"*.

In particolare, si chiede di conoscere l'esatto significato da attribuire alle espressioni *"superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"*, ipotizzando al riguardo una soluzione che collega la funzione di accertamento della compatibilità paesaggistica a criteri estetici e visivi, propri della normativa di tutela del paesaggio, piuttosto che a parametri quali quelli indicati dall'art. 167, comma 4, del codice, che potrebbero indurre ad effettuare verifiche di tipo urbanistico anziché valutazioni rigorosamente paesaggistiche.

Il tema, nonostante sia stato già affrontato in un precedente parere di quest'Ufficio (nota n. prot. 16740 del 16 settembre 2008), nonché nella circolare interpretativa del Segretariato generale n. 33 del 26 giugno 2009, risulta tutt'ora foriero di difficoltà applicative e dubbi esegetici, rendendosi necessario un ulteriore approfondimento.

Ciò è indice del fatto che occorrerebbe procedere alla modifica dell'art. 167, comma 4, del codice. In questa direzione l'apposito Gruppo di lavoro costituito con decreto del Sig. Ministro del 21 dicembre 2009 ha rassegnato, in data 3 agosto 2010, una propria proposta di soluzione normativa, riferita peraltro soprattutto all'art. 149 del codice, nella direzione di una migliore definizione dell'area degli interventi liberi, non soggetti ad autorizzazione, redatta peraltro con la fattiva e proficua collaborazione di rappresentanti tecnici dell'ANCI e delle Regioni, che sembrerebbe offrire soluzioni operative condivise e, si auspica, potenzialmente risolutive delle problematiche applicative rappresentate.

Nondimeno, nelle more del (comunque non breve) iter approvativo della nuova norma primaria modificativa del codice, appare in ogni caso utile fornire talune indicazioni interpretative che, traendo spunto proprio dalla discussione svoltasi in seno al menzionato Gruppo di lavoro e ispirazione dalla stessa ipotesi di soluzione normativa ivi elaborata, possano consentire nell'immediato soluzioni operative temporanee meno gravose e restrittive di quelle altrimenti imposte da una lettura puramente letterale del dato normativo primario vigente.

Orbene, l'indicazione interpretativa fornita da codesta Associazione – che ha ricevuto peraltro ampia attenzione e considerazione nel corso dei lavori della citata Commissione – appare nella sostanza condivisibile, nei termini e con le considerazioni che si vanno qui di seguito a svolgere.

Si ritiene infatti necessario privilegiare un'interpretazione finalistica del dato normativo, che sia ad un tempo aderente alla ragion d'essere e alla funzione essenziale della tutela paesaggistica e coerente con le sempre più avvertite e pressanti esigenze di semplificazione e di attenta proporzionalità nel commisurare la risposta sanzionatoria dell'ordinamento all'effettiva portata lesiva del bene protetto propria dell'abuso commesso.

La funzione essenziale della tutela paesaggistica è sempre stata riferita, nella stessa definizione del bene protetto, all'aspetto visibile del territorio.

La legge n. 1497 del 1939 aveva ad oggetto la protezione delle bellezze naturali e sottoponeva al controllo autorizzatorio preventivo del Soprintendente (art. 7) le *“modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo (dell'immobile vincolato – n.d.r.) esteriore aspetto che è protetto dalla presente legge”*.

Ma anche nelle più moderne e recenti concezioni del paesaggio, pur dopo il superamento della visione idealistico-crociana, di tipo vedutistico-estetico, propria della legge del 1939, verso una considerazione più ampia, di tipo storico-sociale ed urbanistico-territorialista della funzione di tutela, è comunque rimasta sempre ferma l'idea base del paesaggio come forma visibile del territorio (Predieri), come prodotto dell'esperienza interpretativa dell'uomo, piuttosto che come dato materiale fisico-chimico-biologico nella sua dimensione puramente spaziale e quantitativa, e si è viepiù rafforzata l'idea del paesaggio come elemento del patrimonio culturale, come fenomeno riferibile alla “semiosfera” piuttosto che alla “ecosfera”, in quanto oggetto sociale e culturale, piuttosto che oggetto puramente fisico.

In tal senso sia la Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000 (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14), che il codice del 2004, forniscono una definizione di paesaggio imperniata sull'elemento della percezione e del significato identitario della porzione di territorio considerata, e ciò del tutto in linea con la nozione culturale di paesaggio sopra tratteggiata (art. 1 della Convenzione di Firenze: *“a) «Paesaggio» designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”*; art. 131 del codice di settore del 2004: *“Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni”*).

Lo stesso art. 146, comma 1, del codice, d'altra parte, riprendendo, peraltro, quasi alla lettera, il testo del citato art. 7 della legge del 1939, fornisce una chiara indicazione nel senso di riferire l'obbligo autorizzativo esclusivamente a quegli interventi effettivamente capaci di recare pregiudizio ai valori paesaggistici protetti (*“1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione”*). Analogamente, l'art. 149 del codice, al comma, 1, lettera a), esclude la necessità dell'autorizzazione paesaggistica *“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”*.

Occorre a questo punto calare le testé definite coordinate giuridiche nell'interpretazione del dato letterale dell'art. 167, comma 4, del codice.

La disposizione subordina la sanabilità dell'intervento al presupposto negativo che esso non abbia determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

Ora, ad avviso dell'Ufficio scrivente, la percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisito di rilevanza paesaggistica del fatto. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza stessa dell'illecito contestato.

Ne consegue che l'Ufficio procedente, prima ancora di verificare nella concreta fattispecie la sussistenza del suindicato presupposto negativo dell'assenza di superfici utili o volumi, ovvero di un aumento di quelli legittimamente realizzati, deve porsi la domanda preliminare se il fatto portato alla sua attenzione presenti o meno rilevanza paesaggistica, sotto il profilo della percepibilità della modificazione apportata, secondo un criterio di media estimazione e valutazione. Ove addirittura l'incremento di volume o di superficie (che dovrà per forza di cose essere di minima entità) non risulti neppure visibile, allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente in radice l'illecito e, dunque, la domanda di sanatoria dovrà (a rigore) essere dichiarata inammissibile, e ciò non già perché osti al suo eventuale accoglimento la carenza del sopra detto presupposto negativo per la sanatoria, bensì perché trattasi in realtà di illecito insussistente, per non essere dovuta "a monte" la stessa autorizzazione paesaggistica, in presenza di un intervento obiettivamente incapace di introdurre "modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione", in quanto oggettivamente non percepibile.

Resta inteso che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere ugualmente inoltrata alla competente Soprintendenza, la quale – prima ancora di valutarne il merito – dovrà pronunciarsi sulla rilevanza paesaggistica o meno dell'intervento.

In conclusione, il quesito sollevato da codesta Associazione, ispirato dal condivisibile obiettivo di evitare irrazionali e controproducenti rigorismi applicativi che condurrebbero all'adozione di ordini di demolizione di interi manufatti a causa di minimali variazioni assolutamente non percepibili, riceve adeguata soluzione non già in sede di interpretazione estensiva dell'art. 167, comma 4, sulla (eccezionale) sanatoria *ex post*, bensì più radicalmente "a monte", nella sede della definizione dell'ambito della rilevanza paesaggistica degli interventi e della definizione dell'area degli interventi liberi, riferibili all'ambito applicativo dell'art. 149 del codice, anziché a quello dell'art. 146.

Alla stregua di tali indicazioni interpretative, si confida nella possibilità, pur nell'immutato quadro normativo, di pervenire a soluzioni ragionevoli e proporzionate dei numerosi casi – emersi nella pratica applicativa – di variazioni minimali e di marginali incrementi di superficie o di volume che risultino solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino, perciò, paesaggisticamente irrilevanti.

Il Vice capo dell'Ufficio

Cons. Paolo Carpentieri



PERVENUTA AL SERVIZIO FINANZIARIO IL .....  
PERVENUTA ALLA SEGRETERIA IL .....



## COMUNE DI RAVENNA

### MINUTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE ( ) COMPETENZA DEL CONSIGLIO art.42, comma 2 lett. .... del D.Lgs 267/2000

Ravenna, 21/11/2018

Area: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio:SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER  
L'EDILIZIA  
Dirigente:  
Scrivania: SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER  
L'EDILIZIA

N.ro registro Consiglio: PD 450 / 2018  
Fascicolo: N.477/2014  
Classifica: 6.3  
N.ro registro DB (P.V.) .....

Al SERVIZIO FINANZIARIO (RAG)

Data.. 21/11/2018.

Per disposizione di .....

Alla SEGRETERIA GENERALE  
(AFFAMM)

Data. 21/11/2018

Per disposizione di .....

P.G.

(o.d.g. n° .....

Il minutante  
(firma e telefono)

Il Dirigente Proponente

Il Relatore

**OGGETTO:RATEIZZAZIONE E PROROGA DEL VERSAMENTO DEGLI IMPORTI  
SANZIONATORI IN MATERIA EDILIZIO-URBANISTICA E DEL PAESAGGIO (DPR  
380/01, L.R. 23/04, D.LGS. 42/04) OLTRE CHE DELL'ULTIMA RATA, A SALDO, DEL  
CONTRIBUTO CONCESSORIO.**

**SEDUTA DEL ..... ORE ..... ASSISTE .....**

Note:

Premesso che:

- in ragione dell'attuale situazione generale di crisi economica e la particolare difficoltà di accesso al credito che ha colpito famiglie e imprese, rendendo difficoltose le scadenze dei pagamenti, con Delibera CC n.17202/2 del 24/01/2013 erano state individuate ed approvate una serie di misure straordinarie e temporanee, valesi fino al 31.12.2013: misure poi reiterate prima con Delibera di CC n. 45165/39 del 03/04/2014, fino al 31/12/2015 e poi con Delibera di CC n. 69911/86 del 14/04/2016 fino al 31/12/2017, il tutto in coerenza con i maggiori provvedimenti del Governo, rivolte ai cittadini e alle forze economiche in ambito edilizio;
- tali misure riguardavano la possibilità di prorogare / rateizzare l'ultima rata del contributo di costruzione, e di tutti gli importi sanzionatori connessi a procedimenti edilizi ai sensi del DPR 380/01 e L.R. 23/04 e smi (accertamenti di illecito o istanze di regolarizzazione in autodenuncia), oltre che indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 D.lgs. 42/04;
- le succitate Delibere nel prevedere la temporaneità della predette misure straordinarie, facevano comunque “salvo il perdurare della gravità congiunturale ...che dovrà essere comunque oggetto di valutazione in separata e successiva deliberazione...”;

ATTESO che persiste ancora la grave difficoltà economica che sta attraversando il paese con pesanti ripercussioni in particolare sul mercato delle costruzioni immobiliari tale da indurre l'Amministrazione comunale ad adottare tutti i possibili provvedimenti volti ad agevolare e a sostenere economicamente i propri cittadini ed imprese ai fini di adempiere alla propria fondamentale funzione di salvaguardia dello sviluppo economico del territorio ai sensi dell'art 13 del D.Lgs 267/2000;

Valutato quindi che permangono ancora sussistenti e fondati i presupposti che inducono a reiterare le misure già adottate mediante i precedenti succitati provvedimenti;

Ricordato che:

- il vigente art. 29 (contributo di costruzione) della L.R. 15/2013 ai commi 3 e 4 prevede che “la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all’atto del rilascio del permesso ovvero all’atto della presentazione della SCIA, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, (già DIA). Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell’interessato; la quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d’opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune”;
- La predetta disposizione trova sempre conferma, con tenore pressoché analogo, nell’art. 16 del DPR 380/01, ancorché disapplicato;
- Con la delibera di Consiglio Comunale n. 169 del 30/07/1998 e smi, erano state disciplinate le seguenti modalità di corresponsione e rateizzazione dei contributi concessori:
  - La corresponsione della quota relativa agli oneri di urbanizzazione è prevista o in unica soluzione all’atto del ritiro della concessione (ora permesso) oppure il 50% al ritiro del permesso e il restante contestualmente alla comunicazione di fine lavori ovvero entro i termini di validità del titolo abilitativo; nella DIA (ora SCIA) il 50% alla sua presentazione e il saldo alla fine lavori.

- La corresponsione della quota relativa al costo di costruzione invece è prevista nella misura del 50% all'inizio dei lavori e il restante 50% come sopra ovvero alla fine dei lavori e comunque entro il termine di validità del titolo abilitativo; nella DIA (ora SCIA) il 50% alla sua presentazione e il saldo alla fine lavori, come sopra.
- le rateizzazioni vanno garantite da polizze fidejussorie;
  - L'art. 20 della L.R. 23/04 (in analogia con quanto disposto dall'equipollente art. 42 del testo Unico 380/01) prevede l'applicazione delle maggiorazioni del 10%, 20% e 40% in caso di ritardo dei versamenti rispetto ai termini stabiliti nella normativa regionale e comunale, mentre - decorso il termine complessivo di 240 giorni - il Comune deve provvedere alla riscossione coattiva, nel caso di specie l'escussione delle fidejussioni prestate comprensive delle maggiorazioni di cui sopra.
  - la cit. Legge Regionale n. 15/2013, aveva previsto, quale misura straordinaria anticrisi, all'art. 55, la proroga *ope legis* di 2 anni dei titoli edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore della norma stessa (30 luglio 2013) e dall'altro, agli artt. 16 e 19, per i nuovi titoli - e comunque nelle situazioni a regime" - aveva consentito la possibilità di più proroghe sia per l'inizio che per la fine lavori (prima entrambe ammissibili una sola volta): tale aspetto è stato ripreso dalla Legge Regionale n. 12/2017 in modifica alla L.R. n. 15/2013 la quale ha precisato che Permesso di costruire e Scia possono essere prorogati per un massimo ogni volta di un anno per l'inizio lavori e di tre anni per la fine lavori.

Dato atto che:

- le novità introdotte dalle leggi regionali di cui sopra hanno reso necessario uno specifico intervento normativo da parte del Comune in sede di revisione dei contenuti della Delibera sul contributo di costruzione al fine di ridisciplinare le modalità stesse di corresponsione del contributo medesimo tali da garantire comunque il recupero delle somme in tempi ragionevoli e coerenti con lo spirito della norma stessa: ciò è avvenuto in sede di Variante al RUE, approvata con delibera CC n. 54946/88 del 14/04/2016 all'interno del "Quaderno Allegati del RUE" Allegato A;
- nel predetto Allegato A, è stato previsto che sia la quota relativa al costo di costruzione sia quella degli oneri siano rateizzabili in due soluzioni di pari importo, per somme superiori ad euro 2.500,00 con precise modalità che comunque prescrivono che l'ultima rata a saldo del contributo di costruzione, sia per il permesso che per la SCIA, sia versata alla fine lavori e tassativamente entro il primo triennio di validità del titolo edilizio stesso.
- La L.R. n. 12/2017, in modifica alla L.R. n. 15/2013, in recepimento delle riforme Madia, ha introdotto poi all'art. 23, in luogo della istanza di certificato di conformità edilizia e agibilità, la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità, da depositare alla fine effettiva dei lavori o comunque alla scadenza del titolo abilitativo, fermo restando che al momento in cui si presenta la SCCEA matura l'obbligo di corresponsione della quota residua del contributo di costruzione.

Ricordato inoltre che:

- per le sanzioni pecuniarie irrogate per illeciti edilizi ai sensi della normativa nazionale e regionale (DPR 380/01 e L.R. 23/04) è previsto il pagamento entro

60 giorni dalla notifica dell'ordinanza e, in caso di inadempienza, la riscossione coattiva delle somme dovute, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 380/2001;

- Il quadro normativo vigente in ambito strettamente edilizio-urbanistico non prevede forme di rateizzazione o di proroga al versamento, pur tuttavia la L. 689/81 - legge generale in tema di sanzioni amministrative - contempla la facoltà di pagamento rateale per le persone che si trovino in condizioni economiche disagiate;
- in tema di sanzioni pecuniarie, ex art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, a protezione delle bellezze naturali, l'art. 9 (modalità di pagamento) del vigente Regolamento che disciplina i criteri e modalità di calcolo della predetta indennità, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30525 del 22/03/2010, prevede che l'importo della sanzione paesaggistica sia corrisposta entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica dell'ordinanza dirigenziale e il mancato pagamento alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva, non disciplinando la facoltà di forme e modalità di rateizzazione o proroghe al versamento.

Riscontrato che

- continuano ancora a pervenire richieste di proroga/rateizzazione specie per quanto concerne i versamenti degli importi per sanzioni pecuniarie irrogate a titolo di sanzione edilizia o paesaggistica;
- successivamente alla L.R. n. 15/2013 sono aumentate le comunicazioni di proroga di validità del titolo abilitativo sia per il ritiro dell'atto ma soprattutto per l'inizio dei lavori e per la fine lavori, così come in un recente passato erano notevolmente cresciute anche le richieste di rimborsi dei contributi versati per rinuncia alla realizzazione dell'intervento dopo il ritiro del permesso di costruire e dopo il termine di proroga: costituendo questi evidenti segni della perdurante crisi economica in atto;
- alla luce della Variante al RUE approvata, come sopra indicato, si rivela particolarmente opportuno mantenere la facoltà di proroga dell'ultima rata di saldo del contributo concessorio, in presenza logicamente dei necessari presupposti come sanciti nel presente atto;
- **la necessità e opportunità di mantenere tale tipologia di proroga riferita sia agli oneri concessori che al costo di costruzione è pertanto ancora attuale e da più parti è confermata tale esigenza legata sempre al permanere della nota sofferenza economico-finanziaria che grava sulle imprese del settore edile a fronte della quale in alcuni casi l'escussione della fidejussione prestata – che comunque rimane a garanzia dell'Amministrazione Comunale – può essere determinante ai fini dell'attivazione delle procedure concorsuali/esecutive a carico dell'impresa stessa. E ciò tenuto conto della circostanza che talvolta l'ultima rata del contributo concessorio, specie in relazione ad interventi edilizi importanti, assume consistenze rilevanti.**

Ricordato altresì che:

- gli importi delle sanzioni sono notevolmente aumentati con l'attuale normativa nazionale e la legislazione della Regione Emilia Romagna, le quali - per gli abusi e le infrazioni edilizie - prevedono in alcuni casi anche l'irrogazione di ulteriori sanzioni "accessorie" con valenza più "affittiva/punitiva" che vanno da un minimo di euro 2.000,00 fino ad un massimo di euro 20.000,00 (cfr. ad es. art. 10 L.R. 23/04) oltre ai

casi di accertamento del danno ambientale e del maggior profitto e per l'aumento di valore venale del bene;

- Le sanzioni edilizie per difformità/varianti o altre opere che comportano aumenti apprezzabili di SC o particolari cambi d'uso specie sul residenziale di nuova/recente costruzione - con il meccanismo del raddoppio voluto dalle disposizioni vigenti - possono raggiungere anche importi particolarmente elevati;

- Tali importi risultano ulteriormente inaspriti dalle modifiche apportate dall'art. 48 della predetta L.15/2013 all'art. 21 della L.R. 23/04 in tema di criteri di computo del valore venale per gli illeciti edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore della legge 15 medesima, là dove si richiamano i valori OMI dell'Agenzia del Territorio.

Ritenuto quindi:

- in ragione del perdurare della situazione generale di crisi economica e la particolare difficoltà di accesso al credito che ha colpito famiglie e imprese, rendendo difficoltose le scadenze dei pagamenti, **di reiterare ed approvare le misure straordinarie e temporanee, (già oggetto delle precedenti Delibere CC n.17202/2 del 24/01/2013), n. 45165/39 del 03/04/2014 e n. CC n. 69911/86 del 14/04/2016), valevoli fino al 31.12.2020** – salvo sempre il perdurare della gravità congiunturale che dovrà essere comunque oggetto di valutazione in separata e successiva deliberazione e ciò sempre in coerenza con i maggiori provvedimenti del Governo, rivolte ai cittadini e alle forze economiche in ambito edilizio;
- di procedere opportunamente a determinare modalità di rateizzazione e proroga degli importi sanzionatori per i procedimenti ai sensi del DPR n. 380/2001 e L.R. n. 23/2004 (accertamenti di illecito o istanze in autodenuncia) oltre che indennità risarcitoria ex art. 167 del Codice Urbani;
- **di consentire quindi, previa richiesta scritta e debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di sofferenza dell'impresa o comunque dell'interessato, ad affrontare i pagamenti in unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento** ovvero nei 60 giorni dalla notifica dell'ordinanza, **la rateizzazione** di tutti gli importi sanzionatori superiori a €. 2.000,00 relative alle pratiche ai sensi del DPR n. 380/2001, LR n. 23/2004 e D.lgs. n. 42/2004, **prescrivendo le seguenti modalità:**
- **a) per importi fino a 10.000,00 euro la misura massima di 2 rate (preferibilmente di pari importo) per un periodo massimo complessivo di 12 mesi di proroga;**
- **b) per importi compresi tra i 10.001,00 e 15.000,00 euro sono prescritte massimo 3 rate (preferibilmente di pari importo) e per un periodo massimo complessivo prorogabile di 18 mesi;**
- **c) infine, per importi superiori a 15.001,00 euro sono previste massimo 4 rate (sempre preferibilmente di pari importo), mentre la dilazione in quest'ultimo caso non deve superare il periodo massimo complessivo di 24 mesi;**
- che l'attuale situazione di crisi economica possa essere altresì causa giustificativa, indipendentemente dalla volontà del richiedente, anche per la concessione di una proroga al versamento dell'ultima rata a saldo del contributo concessorio previsto alla fine lavori o sua rateizzazione in **massimo due rate di pari importo mentre la proroga totale concedibile non dovrà superare il periodo massimo di mesi 12**, quanto sopra sempre a seguito di istanza scritta e debitamente motivata da parte

degli interessati, da presentarsi prima della scadenza di validità del titolo e comunque prima (o contestualmente alla) della presentazione della istanza di conformità edilizia e agibilità;

- che sussistano infine, nei casi sopra contemplati, le condizioni per applicare i soli interessi legali in tutti i casi di rateizzazione o di proroga di versamento in una unica soluzione rispetto alle scadenze originarie prestabiliti dalla norma o atto di riferimento;

Considerato che un temporaneo slittamento dei termini di pagamento, nei limiti sopra riportati, influisce in modo non sostanziale sulla programmazione economica dell'Ente, data anche la temporaneità delle agevolazioni previste nel presente atto;

Considerato altresì che, mantenendo invariate le scadenze vigenti, potrebbero determinarsi minori incassi per l'Ente, stante il possibile insorgere di situazioni di insolvibilità da parte di famiglie e/o imprese conseguenti alla grave crisi economica e che viceversa un temporaneo slittamento dei termini di pagamento, nei limiti sopra riportati, potrebbe consentire maggiori aspettative di recupero integrale dei crediti per contributi e sanzioni connessi all'attività edilizia.

Precisato peraltro che altre Amministrazioni Comunali hanno adottato provvedimenti di analogo tenore.

Tutto ciò premesso e considerato;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto il DPR 380/01;
- Vista la L.R. n.15/2013 e successive modifiche introdotte dalla L.R. n. 12/2017;
- Vista la L.R.23/04;
- Visto il D.L.gs. 42/04;
- Visto il vigente RUE NTA approvato con delibera C.C. n. 77035/133 del 28/07/2009 e sue varianti;
- Vista la previgente Delibera C.C. n. 169 del 30/07/1998 e smi, in tema di modalità di corresponsione e rateizzazione dei contributi concessori;
- Vista la Delibera CC n. 69911/86 del 14/04/2016, che approva l'Allegato "Quaderni del RUE", Allegato A;
- Visto il parere della Commissione Consiliare competente;
- Visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia e di regolarità contabile o compatibilità economico finanziaria espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ottemperanza all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
- Richiamata la propria competenza ai sensi dell'art.42 comma 2), lett. b) del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Udita l'esposizione del relatore,

## DELIBERA

- 1) Di determinare le seguenti modalità di rateizzazione e proroga degli importi sanzionatori per i procedimenti ai sensi del DPR n. 380/2001 e LR n. 23/2004 (accertamenti di illecito o istanza in autodenuncia) oltre che indennità risarcitoria ex art. 167 del D.Lgs 42/04 e smi in tema di tutela dei beni paesaggistici e culturali consentendo, previa richiesta scritta e debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di sofferenza dell'impresa, o comunque dell'interessato, ad affrontare i pagamenti in unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento, la rateizzazione di tutti gli importi sanzionatori superiori a €. 2.000,00 prescrivendo le seguenti modalità:
  - a) per importi fino a 10.000,00 euro la misura massima di 2 rate (preferibilmente di pari importo) per un periodo massimo complessivo di 12 mesi di proroga;
  - b) per importi compresi tra i 10.001,00 e 15.000,00 euro sono prescritte massimo 3 rate (preferibilmente di pari importo) e per un periodo massimo complessivo prorogabile di 18 mesi;
  - c) infine, per importi superiori a 15.001,00 euro sono previste massimo 4 rate (sempre preferibilmente di pari importo), mentre la dilazione in quest'ultimo caso non deve superare il periodo massimo complessivo di 24 mesi;
- 2) di ammettere altresì, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, anche la concessione di una proroga al versamento dell'ultima rata a saldo del contributo concessorio previsto alla fine lavori o sua rateizzazione in massimo due rate di pari importo: quanto sopra sempre con le stesse modalità e documentazione previste nel periodo precedente, con istanza da presentarsi dagli interessati prima della scadenza di validità del titolo e comunque prima (o contestualmente alla) della presentazione della istanza di conformità edilizia e agibilità; In tale ipotesi la proroga totale concedibile non dovrà superare in nessun caso il periodo massimo di mesi 12;
- 3) di dare atto, per quanto concerne i casi di proroga/rateizzazione dell'ultima rata a saldo del contributo concessorio, che dovrà essere assicurato, per tutto il periodo della rateizzazione, la vigenza ed operatività della fideiussione;
- 4) di ritenere applicabili, con riferimento alle fattispecie sopra contemplate, i soli interessi legali in tutti i casi di rateizzazione sopra previsti - in due o più rate come consentite - o di proroga di versamento in una unica soluzione rispetto alle scadenze originarie prestabilite dalla norma o atto di riferimento;
- 5) di dare atto che le presenti misure restano valide fino al 31/12/2020;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Amministrazione comunale in termini di impegni di spesa.

Il Presidente apre la discussione:

## OMISSIS

Ultimata la quale, come evincesi dal verbale di seduta cui si fa espresso rinvio, nessuno più avendo chiesto la parola, si passa alla votazione in forma palese col seguente risultato:

Consiglieri presenti

astenuti

votanti

voti favorevoli

voti contrari

Indi il presidente proclama l'esito della votazione per effetto della quale la presente proposta di deliberazione è approvata.