

CITTA' DI OSIMO



## **REGOLAMENTO**

**CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA INDENNITA' RISARCITORIA  
AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004 e ss.mm.ii.  
E AI SENSI DELL'ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.**



## ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

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

A seguito delle modifiche introdotte dal c.d. "Salva Casa" (D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105), il presente regolamento disciplina altresì la sanzione prevista dall'art. 36-bis co. 5-bis del D.P.R. 380/01 che prevede in maniera analoga al D.Lgs 42/04 l'applicazione di una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

## ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 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 D.P.R. 380/01 e della L.R. 34/92), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/04 art. 1, co. 37 (c.d. condono ambientale speciale) e co. 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi artt. 167 e 181 D.Lgs. 42 cit.).

I criteri individuati dal presente regolamento si applicano anche ai procedimenti di compatibilità paesaggistica presentati ai sensi dell'art. 36-bis co. 4 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

## ART. 3 - CASI DI ESCLUSIONE

Non si applica la sanzione ambientale alle opere realizzate in immobili/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggette al regime dell'autorizzazione ambientale, come definite dall'art. 149 D.lgs 42/04, e più precisamente:

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



purché 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, purché 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 le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (D.P.R. 380/01 e L. R. 23/04).

Sono ulteriormente esclusi dall'applicazione della sanzione ambientale gli interventi e le opere che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica perché rientranti nell'allegato "A" del D.P.R. 31/17 e quelli di cui all'art. 4 del medesimo D.P.R..

#### **ART. 4 - COMPETENZE**

Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/04 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilio-urbanistica, condono edilio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione del competente responsabile del procedimento comunale individuato con specifico atto in virtù delle funzioni espletate dal comune di Osimo in materia paesaggistica (in quanto comune ricompreso nell'elenco di cui alla D.G.R. 1101 del 29/06/2009) il quale, in all'art. 167 del D.lgs 42/04, esprimerà o meno l'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi, previo parere vincolante della Soprintendenza, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

Risulta inoltre di competenza del responsabile del procedimento comunale sopra indicato, l'espressione o meno dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi relativi ai procedimenti di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis co. 4 del D.P.R. 380/01 previo parere vincolante della Soprintendenza, come chiarito dalla D.G.R. 1783 del 01/12/2025.

#### **ART. 5 - DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'**

Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. 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 e asseverata a firma del tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso e verificata dal responsabile del procedimento comunale sulla base delle presenti norme regolamentari.

Si escludono espressamente da questa metodologia di calcolo e quindi dal presente regolamento i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi delle L. 47/85 e L. 724/94 per i quali si faceva specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. del 26/09/97 (cfr. art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39. Gli stessi criteri individuati dal D.M. succitato si ritengono applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilio ex L. 326/03.

Analoga modalità di applicazione della sanzione pecuniaria trova applicazione ai procedimenti di compatibilità paesaggistica presentati ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 che al co. 5-bis stabilisce che "qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione



determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione”.

## 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 20% 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 del mercato immobiliare visionabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,05 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 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.

#### 1) interventi di trasformazione edilizio - urbanistica non quantificabili in termini di superficie utile o volume e 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 € 2.768.

#### 2) restauro e risanamento conservativo

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.384.

#### 3) manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di superficie e volume

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.384.

#### 4) movimenti di terra

(Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, nonché, se calcolati come interventi isolati, la esecuzione di vasche e piscine, valutando comunque le movimentazioni di terra effettuate)

- Fino a 15 mc. 1.384;
- Oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: € 1.384 + 20 €/mc. oltre i 15;
- Oltre i 100 mc.: € 4.152 + € 30/mc. oltre i 100.



### 5) altre opere

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

L'entità delle sanzioni per gli abusi di tipo B viene aggiornata automaticamente ed annualmente il 1° gennaio con incremento fisso annuo pari al 3% a decorrere dal 1° gennaio 2027. L'Amministrazione potrà rideterminare l'entità di dette sanzioni, ove necessario, con nuovi importi base.

## ART. 7 - CALCOLO DEL DANNO

Per DANNO AMBIENTALE deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente.

Per VALUTAZIONE DEL DANNO deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art.6 B 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.

È necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art.6 A applicando i costi unitari desunti dal Prezzario Regionale opere edili delle Marche in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

Detta stima asseverata a firma del tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso verrà sottoposta e verificata dal responsabile del procedimento.

## ART. 7-bis – CASI PARTICOLARI

In attuazione di quanto previsto dall'art. 3 co. 4-bis della legge 24 luglio 2024, n. 105 (Salva Casa) *“le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell’articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall’articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l’11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito”*.

Per tale particolare casistica, il criterio di determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria da applicare non è quella dei precedenti artt. 6 e 7 del regolamento.

Per tale fattispecie la sanzione è determinata secondo un criterio ponderato finalizzato sia, a tenere conto dell'impatto dell'intervento sull'area sottoposta a vincolo paesaggistico, in relazione alla consistenza dell'edificio o manufatto e pertanto graduato sulla volumetria dello stesso e sia a considerare il legittimo affidamento del soggetto che ha realizzato l'intervento in forza di un regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune, spesso risalente nel tempo, seppur in assenza della preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica.

La sanzione da corrispondere è commisurata alla volumetria dell'edificio o manufatto fuori terra, valutata “vuoto per pieno”, comprensiva di vani tecnici, volumi accessori sottotetti ecc., con



esclusione dei soli volumi completamente interrati, secondo la gradazione riportata nella seguente tabella:

<b>Dimensione manufatto (mc vuoto per pieno)</b>	<b>Importo Sanzione</b>
Fino a 500 mc	1000 €
Da 501 a 1000 mc	2000 €
Da 1001 a 5000 mc	3000 €
Oltre 5000 mc	5000 €

Gli importi di cui al comma 5 assorbono e sostituiscono l'eventuale comparazione tra profitto conseguito e danno arrecato, per tali fattispecie non si procede pertanto al calcolo del profitto e del danno.

Qualora nel manufatto oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 perché privo ab origine dell'autorizzazione paesaggistica ma in possesso di regolare titolo autorizzativo rilasciato dal comune (art 3 co. 4-bis della legge 24 luglio 2024, n. 105) siano riscontrate anche difformità edilizie da sanare, la sanzione del presente articolo si applica in aggiunta a quella calcolata ai sensi dei precedenti artt. 5, 6 e 7 del presente regolamento.

Nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica relativi a interventi eseguiti prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, non trovano applicazione le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza costituzionale e dei pareri resi dagli organi competenti.

## **ART. 8 - 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.

Si ricorda che nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesistica ex L. 308/04 art. 1 co. 37 (condono ambientale speciale), il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio stesso. Lo stesso si può intendere anche nell'ambito dell'accertamento in via ordinaria (ora artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04 cit. e art. 36-bis del D.P.R. 380/01), con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica.

Per comprovati casi di disagio economico-finanziario, su richiesta dell'interessato, il pagamento dell'importo potrà essere dilazionato dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di rateizzazione degli importi ed al fine di garantire gli adempimenti degli obblighi dovrà essere presentata, a favore di questo Comune, una congrua garanzia finanziaria, anche mediante fidejussione.

Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del presente comma, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al co. 1 art. 167 del D.Lgs 42/2004, 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.