

**COMUNE DI SORRENTO**

PROVINCIA DI NAPOLI

**COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

N. 425 DEL 28\12\2001

OGGETTO: SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA ART.164 D.L.490\99-  
ATTO DI INDIRIZZO.

L'anno duemilauno addì ventotto del mese di dicembre alle ore 17,15 nella sala delle adunanze della Sede Comunale si è riunita la Giunta Municipale.

Presiede l'adunanza l'Assessore Dott.ssa Rosalinda Di Prisco e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.ri:

			Presenti	Assenti
1	Dott. Raffaele ATTARDI	SINDACO F.F.		SI
2	Dott.ssa Rosalinda DI PRISCO	ASSESSORE	SI	
3	Sig. Mario MORMONE	ASSESSORE	SI	
4	Ing. Roberto PETRACCONE	ASSESSORE		SI
5	Avv.to Giuseppe CUOMO	ASSESSORE	SI	
6	Geom. Giovanni SCARPATI	ASSESSORE	SI	
7	Sig. Gianluigi ACAMPORA	ASSESSORE		SI
		Totale	4	3

Partecipa il Dott. Andrea Ciccone – Segretario Generale

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto

OMISSIS

## LA GIUNTA MUNICIPALE

Letta e fatta propria la proposta dell'Assessore Avv.to Giuseppe Cuomo che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267 del 18\8\2000:

## DELIBERA

In conformità della proposta.

## LA GIUNTA MUNICIPALE

Con successiva e separate votazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge

## DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 4 del decreto legislativo 18/8/2000 n.267.



Si propone di :

1) Approvare e adottare il sistema di calcolo per la determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art.164 del D.Lgvo n° 490/99,(ex art.15 della L. 1497/39) di cui all'All. A per formarne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di assumere come valori del profitto conseguito soltanto il 3% del valore d'estimo e che comunque non potrà essere inferiore ai seguenti importi:

Per la tipologia 1	lire 1.600.000	euro 826,33
Per la tipologia 2	lire 1.400.000	euro 723,04
Per la tipologia 3	lire 1.200.000	euro 619,75
Per la tipologia 4	lire 1.000.000	euro 516,46 ←
Per la tipologia 5e6	lire 750.000	euro 387,34
Per la tipologia 7	lire 500.000	euro 258,23

3) rendere immediatamente eseguibile l'adottando provvedimento.

4) Di annullare le delibere di C.OT. N. 441/98

5) Di prescrivere il pagamento di lire 200.000.

L'Assessore  
Avv. G. Cuomo

**Oggetto: Sanzione pecuniaria prevista dall'art.164 del D.Lgv.n°490  
(ex art. 15 della legge n° 1497/1939)- PROVVEDIMENTI**

Dalla lettura dell'art.164 del D.Lgv. n°490 si deduce che, quando l'interesse della protezione delle bellezze naturali e panoramiche lo consentono, in luogo della demolizione si deve applicare un'indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante l'abuso commesso.

Tra l'altro, l'art. 2 della legge n°662/1996, così come modificato dall'art. 10 del D.L. n°669/1996 convertito nella legge n°30, dispone, in relazione al condono edilizio, quanto segue:

*“Per le opere eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla legge 29/6/1939 n° 1497 e al D.L. 27/6/1985 n°312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8/8/1985 n°431, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della citata legge n°1497 del 1939. Allo scopo di rendere celermente applicabile la disposizione di cui al presente comma ai soli fini del condono edilizio, con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono determinati parametri e modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge 29/6/1939 n°1497, con riferimento alle singole tipologie di abuso ed alle zone territorialmente oggetto del vincolo.*

Con proprio decreto del 26/9/1997 il Ministero per i beni culturali e ambientali, ha determinato i parametri e le modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo per l'applicazione dell'art. 15 della legge n° 1497/39.

Il suddetto decreto in pratica determina i parametri per il calcolo del solo **profitto** demandando ad una apposita perizia la valutazione del **danno ambientale**.

Ancora una volta, quindi, l'applicazione dell'ex art.15 della legge n° 1497/39, oggi sostituito dall'art.164 del D.Lgv. 490/99, limitatamente alla



valutazione del danno ambientale, risulta non definita nella metodologia e nei parametri da adottare; detta norma dispone:

- 1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti da questo Titolo, il trasgressore è tenuto, secondo che la Regione ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'art. 138, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia.*
- 2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.*
- 3. In caso di inottemperanza, la Regione provvede d'ufficio per mezzo del Prefetto e rende esecutoria la nota delle spese.*
- 4. Le somme riscosse a norma del comma 1 sono utilizzate per finalità di salvaguardia, interventi di recupero dei valori ambientali e riqualificazione delle aree degradate.*

Considerato che la Regione Campania ha subdelegato ai Comuni, con propria legge n° 65 dell'1/9/81, anche l'adozione dei provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative per le opere abusive, ne scaturisce che la perizia di valutazione del danno ed il calcolo del profitto conseguito, di cui al punto uno dell'art. 164 del D.Lgv. n 490/99, devono essere effettuati a cura dei Comuni subdelegati. I proventi dovranno essere utilizzati dai comuni medesimi per le finalità sopra citate.

Il Consiglio di Stato VI Sez. con propria decisione n. 3184 del 2/6/2000 ha stabilito l'obbligo del pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria ex art. 15 L.1497/39 sostituito dall'art. 164 del D.Lgv. N. 490/99, anche in assenza di danno ambientale.

L'art.1 del D.M. 26/9/1997, inoltre, dispone che la sanzione amministrativa **non si applica** per gli abusi relativi alle **opere interne** ed agli interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici** nonché per l'esercizio dell'attività **agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non**



**alterano l'assetto idrogeologico del territorio** (c.12 art.82 DPR n.616/77-introdotta dall'art. 1 della L. n.431/85).

L'applicazione di detta sanzione amministrativa non può essere limitata ai soli casi di condono edilizio ma deve essere estesa anche alle sanatorie dell'art.13 della legge n.47/85 ( C. S. Sez.II li 15/2/89n. 28 e Comm; Spec. 9/5/77 n. 5 ,parere Avv.Gen. dello Stato del 22/6/90).

Al fine di ottenere uno strumento operativo per la valutazione oggettiva del danno arrecato dall'opera abusiva, si è proceduto alla determinazione di una metodologia per la valutazione del danno ambientale.

### **PROFITTO CONSEGUITO**

**La stima del profitto conseguito** dalla esecuzione dell'opera abusiva deve essere effettuata, in via generale, determinando la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia.

Il D.M. 26/9/97 valuta il profitto in questione nel 3% (tre per cento) del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art.2 della L. n.75 del 24/3/93, del D.Lgv. n.568 del 28/12/93 e della L. n.662 del 23/12/96 (incremento del 5%).

Il valore d'estimo è poi, determinato moltiplicando la rendita catastale per i seguenti coefficienti:

- 100, per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A (Abitazioni), B (collegi, convitti, ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, ecc) con esclusione della categoria A10 e C1;
- 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, banche, ecc,) nonché per gli uffici e per gli studi professionali cat. A10;
- 34, per i negozi e le botteghe cat. C1.

Se il fabbricato o l'unità immobiliare è sfornito di rendita catastale ovvero se la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata per le intervenute variazioni, si dovrà far riferimento alla categoria e alla rendita attribuita a fabbricati o unità immobiliari similari.

Ottenuto il valore d'estimo, l'importo del profitto conseguito è pari al 3% di detto valore.

L'Amministrazione comunale, ai sensi del secondo comma dell'art.3 del citato Decreto, può incrementare la suddetta aliquota secondo il testo che si riporta:

*"2. Le amministrazioni competenti, con propria delibera, possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla L.28 febbraio 1985, n.47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso:*

	Tipologia1	Tipologia2	Tipologia3
<i>Non conforme alle norme di tutela</i>	100%	75%	50%
<i>Conforme alle norme di tutela</i>	75%	50%	25%

*Per le restanti tipologie di cui alla tabella allegata alla citata L. 28 dicembre 1985, n.47, le amministrazioni competenti applicheranno il valore del profitto nella misura non inferiore a quanto di seguito riportato:*

<i>Tipologia 4.....</i>	<i>L. 1.000.000</i>
<i>Tipologia 5 e 6.....</i>	<i>L. 750.000</i>
<i>Tipologia 7.....</i>	<i>L. 500.000</i>

Si applicherà comunque una sanzione minima quando, applicato il suddetto metodo di calcolo riferito alle tipologie 1,2 e 3, si ottengono importi minori alle seguenti sanzioni minime:

	tipologia 1	tipologia 2	tipologia 3
<i>interventi conformi alle norme di tutela</i>	L. 1.400.000	L.1.200.000	L.1.000.000
<i>interventi non conformi alle norme di tutela</i>	L. 1.600.000	L.1.400.000	L.1.200.000



## DANNO AMBIENTALE ARRECATO

In merito alla presenza o meno del danno ambientale, secondo il parere del Consiglio di Stato, Comm. Spec.9/5/77 n.5, *la mancanza del danno si ha certamente quando, sia pure in base ad un giudizio a posteriori, si verifichi che se fosse stata richiesta preventivamente l'autorizzazione della Soprintendenza questa l'avrebbe concessa ugualmente approvando il progetto nella sua interezza senza modifiche*; mentre il danno consiste nella esecuzione di quella parte del progetto che sarebbe stata ridotta o di cui sarebbe stata richiesta la modifica in sede di autorizzazione.

Per quanto riguarda la determinazione quantitativa della sanzione pecuniaria per il danno ambientale arrecato si deve evidenziare, innanzitutto, che la medesima sanzione, prevista in alternativa alla demolizione per edificazione in violazione dei vincoli posti a tutela delle bellezze naturali, ha natura ripristinatoria, intesa come misura tendente a recuperare il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione delle opere abusivamente realizzate. Difatti la riduzione in ripristino dei luoghi costituisce, in concreto, l'unico rimedio congruo per la salvaguardia dei valori ambientali.

Pertanto la minore sanzione pecuniaria per il danno ambientale, ben può essere assimilata al costo necessario per la demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Oltre al danno diretto alla alterazione morfologica del paesaggio (esempio: ostruzioni visive, modifiche del contorno edificato, soppressione del verde) esiste danno anche quando le opere abusive realizzate non modificano lo stato dei luoghi ( esempio: uso di materiali incompatibili, cambio di destinazione d'uso non compatibile con l'ambiente ecc.) di conseguenza il danno può essere considerato proporzionale al volume abusivamente costruito o alla superficie degli immobili esistenti e/o realizzati.

Il danno ambientale è necessariamente pari al costo della mancata demolizione oltre al costo del ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda il costo della demolizione, questo è univocamente determinato dal prezzo unitario, riportato nella vigente **Tariffa delle OO.PP. per la Campania, moltiplicato il volume totale dell'intervento abusivo.**



Per quanto riguarda il **costo di ripristino dello stato dei luoghi**, questo può essere assimilato ad una maggiorazione percentuale del costo della demolizione che varia dal 30% al 100%, in funzione dell'ubicazione dell'opera abusiva.

Per definire ed applicare tale maggiorazione percentuale si sono innanzitutto individuate sul territorio comunale di Sorrento quelle aree con caratteristiche omogenee ( P.U.T.) tali da potervi quantificare un maggiore o minore onere per il ripristino dello stato dei luoghi. Tale discriminazione delle aree è necessaria in quanto dove esiste vincolo più restrittivo, l'opera edilizia realizzata ha arrecato un danno maggiore e di conseguenza più alto è il costo per il relativo ripristino.

Il P.U.T. dell'area Sorrentino-Amalfitana, (L.R.C.n.35 del 27/6/87) recepito nel P.R.G., prevede la distinzione in zone territoriali per valore differenziato degli elementi costitutivi. Ai diversi valori corrispondono diversi gradi di tutela paesistica.

Le zone individuate sul territorio comunale sono:

- Zona Territoriale 1a Tutela dell'ambiente naturale –primo grado ;
- Zona Territoriale 1b Tutela dell'ambiente naturale- secondo grado;
- Zona Territoriale 2 Tutela degli insediamenti antichi accentrati ;
- Zona Territoriale 4 Riqualificazione insediativi e ambientale di I°;
- Zona Territoriale 6 Urbanizzazioni sature ;
- Zona Territoriale 8 Parchi territoriali;
- Zona Territoriale 9 Parchi speciali .

Dall'analisi della normativa delle singole zone territoriali, sia paesistico che urbanistico, in particolare sulle restrizioni imposte e sulle diversificazioni regolamentari ad esse applicate, ci consente una maggiore analisi geografica del territorio rispetto alla tutela paesistica. Da tutto quanto esposto, emergono gli elementi utili per la definizione dei parametri per il ripristino dello stato dei luoghi , indicando con:

- \*luoghi dove il ripristino ha un valore altissimo, coefficiente 2 (100%);
- \*\*luoghi dove il ripristino ha un valore alto, coefficiente 1,7 (70%);
- \*\*\*luoghi dove il ripristino ha un valore medio, coefficiente 1,5 (50%);
- \*\*\*\*luoghi dove il ripristino ha un valore basso, coefficiente 1,3 (30%).

avremo per le citate zone i seguenti valori:

- Zona Territoriale 1a Tutela dell'ambiente naturale –primo grado \*
- Zona Territoriale 1b Tutela dell'ambiente naturale- secondo grado \*\*



Zona Territoriale 2	Tutela degli insediamenti antichi accentrati	*
Zona Territoriale 4	Riqualificazione insediativa e ambientale di 1°	****
Zona Territoriale 6	Urbanizzazioni sature	***
Zona Territoriale 8	Parchi territoriali	*
Zona Territoriale 9	Parchi speciali	*

Pertanto avremo:

<b>Zone territoriali: 1a</b>	<b>2, 8 e 9</b>	<b>coefficiente 2</b>	<b>(100%);</b>
<b>Zona territoriale: 1b</b>		<b>coefficiente 1,7</b>	<b>(70%);</b>
<b>Zona territoriale: 6</b>		<b>coefficiente 1,5</b>	<b>(50%);</b>
<b>Zona territoriale: 4</b>		<b>coefficiente 1,3</b>	<b>(30%).</b>

### MODALITA' DI RISCOSSIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

Rientra nelle attribuzioni del Sindaco l'adozione dei provvedimenti di demolizione e/o l'irrogazione delle sanzioni amministrative, su parere obbligatorio dell'organo consultivo preposto, cioè la Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) istituita per sub-delega con la legge regionale n.10/82. La valutazione di merito espressa nel parere della C.E.I. che in caso di esito favorevole alla non demolizione, dovrà risultare esplicita richiesta di applicazione del danno ambientale. In tal modo si darà atto all'Ufficio tecnico (U.T.C.) di procedere alla predisposizione dei consequenziali atti amministrativi, ivi compreso il camminamento della sanzione di cui all'art.164 del D.Lgv.n.490/99 senza ulteriori adempimenti.

In assenza dell'esplicita richiesta del danno nel parere espresso dalla C.E.I., l'indennità da comminare al trasgressore risulterà soltanto l'equivalente del **profitto conseguito**.

Il soggetto interessato dovrà provvedere al pagamento della sanzione, notificatagli con provvedimento sindacale, entro 90 giorni dalla notifica, mediante conto corrente postale.

Copia del provvedimento notificato dovrà essere trasmesso all'ufficio di ragioneria del comune, che in caso di mancato pagamento, procederà a norma dell'art. 52 del D.Lgv. n.446 del 15/12/97.

Ai sensi dell'art. 33 del R.D. 3/6/1940 n. 1357 e succ. mod. e integ., la sanzione pecuniaria in argomento potrà essere pagata, su richiesta



dell'interessato indirizzata all' Ufficio di Ragioneria del Comune, in non più di sei rate bimestrali, maggiorata del tasso di interesse per le imposte erariali.

Sorrento li, 20 DIC. 2001

IL Funzionario  
Arch.  Canonico

## ESEMPI DI CALCOLO DEL PROFITTO E DEL DANNO AMBIENTALE.

### Appartamento abusivo:

Categoria: A/2, classe: 3; vani:4; (mq100 x m 3 altezza); valore catastale aggiornato lire 81.900.000.

Profitto conseguito (con valore minimo deliberato al 3%):  $81.900.000 \times 3\% = 2.457.000$

Danno ambientale: costo di demolizione L./mc 23.000 X mc 300 = L. 6.900.000

In zone territoriali: 1a /2/8/9 coeff. 2.....L.6.900.000 X 2 = L. 13.800.000;

In zone territoriali: 1b coeff.1,7.....L.6.900.000 X 1,7= L. 11.730.000;

In zone territoriali: 6 coeff.1,5.....L.6.900.000 X 1,5=L. 10.350.000;

In zone territoriali: 4 coeff.1,3.....L.6.900.000 X 1,3 =L. 8.970.000.

### Ampliamento di un appartamento da vani 4 a vani 6.

Categoria: A/2, classe: 3; vani:4; (mq100 x m 3 altezza); valore catastale aggiornato lire 81.900.000.

Categoria: A/2, classe: 3; vani:6; (mq150 x m 3 altezza); valore catastale aggiornato lire 122.850.000 .

Profitto conseguito (con valore minimo deliberato al 3%):  $122.850.000 - 81.900.000 \times 3\% = 1.228.500$ .

Danno ambientale: costo di demolizione L./mc 23.000 X mc 150 = L. 3.450.000:

In zone territoriali: 1a /2/8/9 coeff. 2.....L.3.450.000 X 2 = L. 6.900.000;

In zone territoriali: 1b coeff.1,7.....L. 3.450.000 X 1,7= L. 5.865.000;

In zone territoriali: 6 coeff.1,5.....L. 3.450.000 X 1,5=L. 5.175.000;

In zone territoriali: 4 coeff.1,3.....L. 3.450.000 X 1,3 =L. 4.850.000.

### Cambio di destinazione d'uso da appartamento a negozio.

Categoria: A/2, classe: 3; vani:4; (mq100 x m 3 altezza); valore catastale aggiornato lire 81.900.000.

Negozio: cat. C/1, cl.3 val.47.145mq; (L.47.145mqX34X100mq= 160.293.000).

Profitto conseguito( valore minimo deliberato 3%):  $160.293.000 - 81.900.000 \times 3\% = 2.351.790$ .

Danno ambientale: costo di demolizione L./mc 23.000 X mc 0,00 di abuso = L.0,00

### Cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento.

Negozio : cat. C/1, cl.3 val.47.145mq; (L.47.145mqX34X100mq= 160.293.000).

Categoria: A/2, classe: 3; vani:4; (mq100 x m 3 altezza); valore catastale aggiornato lire 81.900.000.

Profitto conseguito(valore minimo deliberato 3%):  $81.900.000 - 160.293.000 \times 3\% = -2.351.790$ .

Valore minimo del profitto della tipologia 4: lire1.000.000;

Danno ambientale: costo di demolizione L./mc 23.000 X mc 0,00 di abuso = L.0,00 .



COMUNE DI SORRENTO  
(prov.di Napoli)

SEDUTA DI GIUNTA MUNICIPALE DEL 28.12.2001

Proposta di deliberazione SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA DALL'ART.  
164 del D.LGS. n. 490 (ex art. 15 LEGGE 2497/99 -  
ATTO DI INDIRIZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX art. 49 DLG 267/2000

ISTO CON PARERE FAVOREVOLE

28.12.2001

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE (art. 153 D.L. 267 DEL 18.8.2000)

non dovuto

Il presente si esprime parere favorevole, con imputazione della spesa di L.

al CAP:

al bilancio

IL RACIONIERE CAPO  
(Sig.ra Maria Rosaria Aiello)

F.to sull'originale  
IL PRESIDENTE  
(Dott.ssa Rosalinda Di Prisco)

F.to sull'originale  
IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Andrea Ciccone)

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA, PER USO AMMINISTRATIVO.**

Dal Municipio, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Andrea Ciccone)

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Certificasi dal sottoscritto Segretario Generale che, previa relazione del Messo Comunale, copia della presente delibera è stata:

1. affissa all'Albo Pretorio Comunale il giorno 15 GEN. 2002 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi, e vi rimarrà fino al 30 GEN. 2002

Dal Municipio, li 15 GEN. 2002

F.to sull'originale IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Andrea Ciccone)

2. in quanto trattasi di atto regolamentare, viene ripubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e contro di essa \_\_\_\_\_ sono state presentate opposizioni.

F.to sull'originale IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Andrea Ciccone)

F.to sull'originale  
L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE DELL'ATTO \_\_\_\_\_

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 3 del Decreto Legislativo 267 del 18/8/2000.

F.to sull'originale IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Andrea Ciccone)

Trasmessa ai CAPI GRUPPO

prot. N. 1941 del 15 GEN. 2002

Trasmessa alla PREFETTURA DI NAPOLI

prot. N. 1942 del 15 GEN. 2002