

DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE PAESAGGISTICHE

(ai sensi dell'art. 167 del D.LGS 42/2004 e dell'art.36 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.)

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.

Le presenti norme disciplinano i criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria (di seguito "sanzione") da applicare qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 "Codice del Paesaggio" e ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 "Testo Unico per l'Edilizia" e s.m.i. per gli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica nelle aree vincolate ai sensi della Parte Terza - Titolo I del Codice.

ART.2 FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento è finalizzato a definire un sistema equo e semplificato per la determinazione della sanzione amministrativa, che ai sensi dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 36-bis, comma 5-bis, del DPR 380/2001, deve corrispondere al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinare previa perizia di stima.

ART. 3 – DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

1. Nei casi disciplinati dal presente Regolamento, essendo stato accertato il giudizio di compatibilità paesaggistica, la sanzione è determinata facendo riferimento esclusivamente al maggior profitto conseguito. Ciò in quanto il giudizio positivo di compatibilità comporta la valutazione favorevole dell'inserimento e della sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale, con la conseguenza che il danno paesaggistico-ambientale è considerato nullo e risulta prevalente il solo profitto ottenuto dalla trasformazione non autorizzata.
2. La determinazione del maggior profitto conseguito è effettuata secondo i criteri stabiliti nei successivi articoli, in relazione alla specifica tipologia di opere oggetto di valutazione.
3. Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato, la sanzione minima non potrà mai essere inferiore ad € 1.000,00.
4. Se sullo stesso immobile vengono eseguite opere di categorie diverse, come indicate dagli artt. 4, 5 e 6, la sanzione da applicare corrisponde alla somma delle sanzioni previste per ciascuna categoria.
5. I valori riportati nei successivi articoli si intendono validi fino al 31/12/2026. Successivamente, gli stessi dovranno essere aggiornati a gennaio di ogni anno a partire dal gennaio 2027 con l'applicazione degli indici Istat.
6. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli seguenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.
7. La quantificazione della sanzione è effettuata dal Responsabile del procedimento paesaggistico, prima del rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica il quale provvede a darne formale comunicazione all'interessato.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR PROFITTO CONSEGUITO PER OPERE CHE COMPORTANO AUMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE O DEL VOLUME

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

$$\text{MPC} = (\text{Vvm} - \text{Cum}) \times \text{Te} \times \text{Ve} \times \text{Sc}$$

MPC = Maggior profitto conseguito

Vvm = Valore venale medio

Cum = Costo unitario medio di produzione

Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia

Ve = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva

Sc = Superficie complessiva dell'abuso

Il **Vvm** è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria. Ai fini di una semplice ed oggettiva valutazione, il dato è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate, facendo riferimento all'ultimo semestre disponibile alla data di presentazione dell'istanza.

Per un equilibrato calcolo della sanzione, ed una sua progressività in base al valore economico dell'opera realizzata, occorre individuare il valore attribuito dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari riferito alla zona omogenea di mercato (zona OMI) del territorio in cui ricade l'intervento. Nel caso di zona non specificamente classificata si dovrà far riferimento alla zona contermina più affine per caratteristiche.

Tra i diversi valori stimati dall'Osservatorio per la zona e la tipologia di immobile di riferimento, si prenderà in considerazione il valore riferito allo stato conservativo "Normale" e inserito nella colonna "Minimo" del Valore di Mercato (€/mq).

Il **Cum** è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Il valore del Cum può essere stimato in via presuntiva e forfettaria pari al **80%** del Valore venale medio Vvm.

Il **Te** è il Coefficiente correttivo per tipologia edilizia corrispondente a:

Ville con oltre 10 vani utili	1.50
Edifici residenziali Unifamiliari e bifamiliari	1.00
Edifici residenziali fino a 10 unità immobiliari	0,90
Edifici residenziali oltre 10 unità immobiliari	0,80
Edifici a destinazione diversa dalla residenza	1.00
Pertinenze, locali tecnici, accessori secondari dell'edificio principale, autorimesse	0.60

Il **Ve** è il Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva corrispondente a una riduzione progressiva pari all'1% per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso fino a un massimo di 20 anni. La riduzione non potrà comunque superare il 20%.

$\text{Ve} = 100\% - 1\% \text{ per anno per i primi 20 anni (max } 0,80)$

La **Sc** viene determinata applicando alla superficie lorda — ossia la superficie comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni, conteggiati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e dei muri in comunione, considerati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm — i seguenti coefficienti correttivi:

Vano di abitazione permanente (cucina, camera, soggiorno, bagno, ripostiglio disimpegno etc.)	1.20
Vano accessorio (cantina, soffitta, veranda, locale tecnico, etc.)	1.00
Spazi accessori (terrazzo, lastrico solare, balcone, portico, tettoia, loggia etc.)	0.60

Nel caso di abusi edilizi consistenti in ampliamenti di volume senza incremento della superficie, la superficie complessiva viene determinata applicando i criteri di conversione volume-superficie previsti dalla Legge 47/1985 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).

ART. 5 – DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR PROFITTO CONSEGUITO PER OPERE CHE NON COMPORTANO AUMENTO DELLA SUPERFICIE O DEL VOLUME

1. Per gli interventi che non determinano superfici in ampliamento, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 6, si propone, sulla base di consolidate esperienze giudiziali di valutazioni di risarcimento del danno ambientale, di determinare la sanzione in via equitativa. Tale sanzione è formata sulla base di un importo di base varia in relazione alla tipologia di intervento ed è aumentata quando sono coinvolti nella trasformazione gli elementi di valore paesaggistico-ambientale e gli elementi di valore storico-testimoniale riconosciuti dai vigenti strumenti urbanistici. In questo caso il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa:

$$\text{MPC} = \text{Pe} \times \text{Te} \times \text{Evp} \times \text{Evs}$$

MPC = Maggior profitto conseguito

Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia

Ev = Coefficiente correttivo presenza elementi di valore

Il **Pe** è il Profitto determinato in via equitativa in relazione alla tipologia di intervento realizzato:

interventi fino alla manutenzione straordinaria	€ 1.000,00
interventi di Restauro conservativo	€ 2.000,00
interventi di Ristrutturazione conservativa	€ 2.500,00
interventi di Ristrutturazione ricostruttiva	€ 3.000,00

Il **Te** è il Coefficiente correttivo per tipologia edilizia corrispondente a:

Ville con oltre 10 vani utili	1.50
Edifici residenziali Unifamiliari e bifamiliari	1.00
Edifici residenziali fino a 10 unità immobiliari	0,90
Edifici residenziali oltre 10 unità immobiliari	0,80
Edifici a destinazione diversa dalla residenza	1.00
Pertinenze, locali tecnici, accessori secondari dell'edificio principale, autorimesse	0.60

Evp è il Coefficiente correttivo che si applica nel caso sia presente almeno un elemento di valore paesaggistico-ambientale riconosciuto dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Anche in presenza di più elementi, il coefficiente viene applicato una sola volta.

Elementi di valore paesaggistico-ambientale: - Ambiti periurbani - Aree protette: ZSC (Zone Speciali di Conservazione) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) SITI NATURA 2000; ANPIL o Ex ANPIL, Riserve naturali, Parchi nazionali - Formazioni lineari arboree di pregio - Terrazzamenti e sistemazioni agrarie storiche - Aree di contesto fluviale	1.10
---	------

Evs è il Coefficiente correttivo che si applica nel caso sia presente almeno un elemento di valore Storico-testimoniale riconosciuto dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Anche in presenza di più elementi, il coefficiente viene applicato una sola volta.

Elementi di valore storico-testimoniale: - Centri storici; - Nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza - Edifici di valore - Beni etno-antropologici (tabernacoli, burraie, ecc) - Opere idrauliche storicizzate	1.50
--	------

ART. 6 – DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR PROFITTO CONSEGUITO PER OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SEMPLICE RILEVANZA EDILIZIA

1. Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume e di limitata rilevanza urbanistica ed edilizia, per trasformazioni non comportanti significative modifiche sulla morfologia del terreno e degli assetti planimetrici e vegetazionali, il maggior profitto conseguito (MPC) è determinato in € 1.000,00. Tale importo è incrementato del coefficiente Evp (1,10) e/o del coefficiente Evs (1,5) qualora l'abuso riguardi elementi di valore paesaggistico-ambientale e/o storico-testimoniale, come definiti nell'articolo precedente. La formula di riferimento, è quindi

$$\text{MPC} = \text{€ 1.000,00} \times \text{Evp} \times \text{Evs}$$

2. Per scavi e/o riporti di terra valutabili in termini di volume che comportano significative modifiche alla morfologia del terreno il maggior profitto conseguito sarà individuato in € 1.000,00 per volumi fino a mc. 20, e per volumi superiori il MPC è pari a € 1.000,00 più € 50,00 per ogni metro cubo eccedente i 20 mc. L'importo così calcolato è incrementato dei coefficienti Evp (1,10) e/o Evs (1,5) qualora l'abuso riguardi elementi di valore paesaggistico-ambientale e/o storico-testimoniale, come definiti nell'articolo precedente. La formula di riferimento è quindi:

$$\text{MPC} = (\text{€ 1.000,00} + \text{€ 50/mc oltre i 20 mc}) \times \text{Evp} \times \text{Evs}$$

3. Per scavi e/o riporti di terra valutabili in termini di volume, che comportano significative modifiche della morfologia del terreno, il maggior profitto conseguito (MPC) è determinato come segue:

- per volumi fino a mc. 20, $\text{MPC} = \text{€ 1.000,00}$.
- per volumi superiori a mc. 20 $\text{MPC} = \text{€ 1.000,00} + \text{€ 50,00}$ per ogni metro cubo eccedente i 20 mc.

L'importo così calcolato è incrementato dei coefficienti Evp (1,10) e/o Evs (1,5) qualora l'abuso riguardi elementi di valore paesaggistico-ambientale e/o storico-testimoniale, come definiti nell'articolo precedente. La formula di riferimento è quindi:

$$\text{MPC} = (\text{€ 1.000} + \text{€ 50} \times \text{mc eccedenti}) \times \text{Evp} \times \text{Evs}$$

4. Nel caso di opere esterne di particolare rilievo, non valutabili in termini di superficie o di volume (quali modifiche sulla morfologia del terreno e degli assetti planimetrici e vegetazionali, opere di urbanizzazione, impianti sportivi, piscine, torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale, cartelli e altri mezzi pubblicitari, ecc.), si considera come valore relativo al profitto conseguito (MPC) il 15% del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia giurata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato. L'importo così calcolato è incrementato dei coefficienti Evp (1,10) e/o Evs (1,5) qualora l'abuso riguardi elementi di valore paesaggistico-ambientale e/o storico-testimoniale, come definiti nell'articolo precedente. La formula di riferimento è quindi:

$$\text{MPC} = \text{Cs €} \times 15\% \times \text{Evp} \times \text{Evs}$$

Cs= Costo stimato desunto da perizia di stima giurata fornita dal richiedente

ART. 7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

1. La sanzione deve essere versata al Comune in un'unica soluzione entro 45 giorni dalla data di comunicazione della richiesta di pagamento da parte del Responsabile del procedimento. Il mancato pagamento entro il termine comporta la decadenza dell'istanza e l'avvio delle procedure di riscossione coattiva, nonché, se del caso, l'esecuzione d'ufficio della rimessione in pristino. L'interessato deve trasmettere copia della ricevuta di pagamento all'Ufficio Paesaggio, ai fini del rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

ART. 8 – RIESAME DELLA SANZIONE

1. Entro trenta giorni dalla data di notifica della richiesta di pagamento della sanzione, l'interessato può presentare all'Ufficio Paesaggio un'istanza di riesame, qualora ritenga che nel calcolo della sanzione pecuniaria siano presenti errori materiali o di imputazione.
2. Il Responsabile del procedimento verifica la fondatezza della richiesta e, entro 30 giorni, può confermare l'importo della sanzione o disporre la rettifica motivata del calcolo.

3. Restano ferme le ordinarie tutele giurisdizionali davanti al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) ai sensi di legge ammesse sul provvedimento finale di accertamento di compatibilità paesaggistica.

ART. 9 – DESTINAZIONE DELLE SANZIONI

1. Le somme riscosse a titolo di sanzioni paesaggistiche sono utilizzate dai Comuni, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui all'art. 167 c.1 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.

ART. 10 - AGGIORNAMENTI

1. In caso di modifiche o aggiornamenti della normativa nazionale o regionale che incidano sulla disciplina delle sanzioni paesaggistiche, le disposizioni del presente regolamento si intendono automaticamente adeguate alle nuove previsioni, anche in assenza di formale modifica regolamentare, limitatamente agli aspetti vincolati dalla legge.
2. Qualora le modifiche normative introdotte non abbiano carattere sostanziale e non incidano sui principi, sui procedimenti o sugli importi delle sanzioni, il presente regolamento continua ad applicarsi integralmente, restando valido e conforme fino a successivo aggiornamento complessivo.
3. Fino all'approvazione dell'aggiornamento formale, trovano comunque applicazione diretta le norme di rango superiore, statali o regionali, qualora più restrittive o prevalenti rispetto alle disposizioni comunali.