

# **REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004 E DALL'ART. 70 DELLA L.R. 24/2017 PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO IN ASSENZA O DIFFORMITA' DALLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

## **Art. 1 - Finalita**

1. Il presente regolamento ha per oggetto la determinazione della sanzione pecuniaria quale indennità risarcitoria pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e di cui all'art. 70 della LR 24/2017, per opere realizzate nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 in assenza o in difformita dall'autorizzazione prescritta dall'art. 146 del succitato D.Lgs.
2. Fermo restando che per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformita di essa, la sanzione amministrativa da irrogarsi è sempre in via prioritaria quella demolitoria, mentre la sanzione pecuniaria può essere irrogata, unicamente, nei casi di sanatoria paesaggistica consentita dalla legge, il presente Regolamento determina l'applicazione delle seguenti sanzioni amministrative pecuniarie paesaggistiche:
  - a) sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.: somma equivalente al maggior importo tra il danno paesaggistico arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione;
  - b) sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in data antecedente il 12 maggio 2006 ai sensi dell'art. 70, comma 5 della Legge Regionale 24/2017: somma equivalente al maggior importo tra il danno paesaggistico arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione.

## **Art. 2 - Ambito di applicazione**

1. Le sanzioni amministrative pecuniarie si applicano a qualsiasi intervento, realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i., di cui sia stata accertata la compatibilità paesaggistica con la tutela del vincolo, e che non abbia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. 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 o amministrativa per violazione edilizio-urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse o anche quando il ripristino non sia tecnicamente attuabile per pregiudizio strutturale alle parti conformi.
3. I criteri e le modalità di determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 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 n. 380/2001 e della L.R. n. 23/2004), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 e dell'art. 70 della LR 24/2017.
4. L'accertamento di compatibilità paesaggistica con annessa indennità risarcitoria è presupposto per l'accertamento di conformità edilizio - urbanistica, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 s.m.; in tal caso la sanzione amministrativa da applicarsi ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs.42/2004 è aggiuntiva rispetto alle sanzioni previste per le pratiche edilizie in sanatoria come precisato al comma 4 bis dell'art. 17 della Legge Regionale n. 23/2004 che stabilisce che l'accertamento di conformità di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 sia preliminare all'accertamento della conformità urbanistica-edilizia.

5. Ai sensi del comma 4bis dell'art.17 della LR 23/2004 nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere, l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. L'assenso è espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Dlgs 42/2004. Per tali procedimenti non è prevista indennità risarcitoria pecuniaria.
6. L'accertamento di compatibilità paesaggistica, come codificato agli artt. 167 e 181 del succitato D.Lgs. 42/2004 e all'art. 70 della LR 24/2017 può avere ad oggetto le seguenti opere:
  - a) lavori in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato aumenti di superfici utili o volumi ovvero aumenti di quelli legittimamente realizzati;
  - b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione medesima;
  - c) lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
  - d) interventi che abbiano determinato aumenti di superfici utili o volumi ovvero aumenti di quelli legittimamente realizzati eseguiti in data antecedente il 12 maggio 2006 ai sensi dell'art. 70, comma 5 della Legge Regionale 24/2017.

### **Art. 3 - Casi di esclusione**

1. Le disposizioni del presente Regolamento, ai sensi della normativa vigente, non si applicano alle opere interne e agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m., e più precisamente:
  - a) 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;
  - b) 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) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati nell' art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;
2. Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano inoltre agli interventi di cui all'allegato A del DPR n. 31/2017.
3. Sono escluse le opere abusive per le quali si è pronunciato o si dovrà pronunciare il rigetto della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, ed ingiungere successivamente la rimessione in ripristino delle aree o degli immobili oggetto di intervento.
4. In caso di rigetto della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, (sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i.) entro il termine definito nel provvedimento ordinatorio.

### **Art. 4 - Competenze**

1. Tutte le pratiche soggette al D.Lgs. n. 42/2004, sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica) ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, sono sottoposte alla valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio CQAP comunale, la quale, per composizione e per competenza, esprimerà il parere in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano, paesaggistico, territoriale ed ambientale, nonché 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.

### **Art. 5 - Determinazione dell'importo dell'indennità**

1. L'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. dispone che la sanzione pecuniaria 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, effettuata valutando lo specifico caso, va predisposta assumendo come riferimento la metodologia indicata nel presente Regolamento.
2. Il computo del Profitto costituisce anche parametro di riferimento per la stima del Danno Ambientale, come precisato negli articoli seguenti.

### **Art. 6 - Calcolo del Profitto (P)**

1. L'indennità pecuniaria riferita al profitto è determinabile attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'intervento realizzato e della zona del territorio su cui è localizzato; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$P = V_{vm} \times T_e \times Z_u \times S_c \times V_a \times I_p \quad (P_{min} = \text{€ } 2.000,00)$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi comportanti aumenti di superficie o volume; per gli altri interventi, **P** è desunto in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori graduati in funzione dell'intervento. Gli interventi comportanti solo incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per una 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.

2. I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare del profitto **P** sono i seguenti:

<b>V<sub>vm</sub></b>	Valore venale medio
<b>I<sub>p</sub></b>	Coincidenza profitto sul V <sub>vm</sub> (0,15)
<b>T<sub>e</sub></b>	Tipologia dell'edificio
<b>Z<sub>u</sub></b>	Zona di ubicazione
<b>S<sub>c</sub></b>	Superficie di riferimento (superficie complessiva)
<b>V<sub>a</sub></b>	Vetusta dell'opera abusiva

3. **Valore venale medio (V<sub>vm</sub>)**

Il V<sub>vm</sub> è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Nella Banca dati dell'Osservatorio (Geopoi) le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari. Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrati sanzioni sul territorio si prenderà a riferimento per ogni destinazione d'uso di prassi il valore minimo della zona su cui ricadono gli interventi, salvo situazioni particolari.

Nel caso in cui non fossero disponibili le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per le destinazioni d'uso della zona interessata si agirà per analogia utilizzando quotazioni simili contermini.

Per le destinazioni d'uso alberghiero e attività di interesse pubblico si riportano i seguenti coefficienti di conversione:

alberghiero: valori terziario (uffici) x 0,7

attività di interesse pubblico: valori terziario (uffici) x 0,6

#### 4. Incidenza profitto

L'incidenza del profitto sul valore di mercato è stimato pari al 15%, come previsto dal punto 10 del paragrafo 4.7 della DAL n. 186 del 20 dicembre 2018 come aggiornata dalla DGR 767 del 16 maggio 2022

#### 5. Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (Te)

Il Te è un coefficiente di perequazione rispetto alla densità edilizia riferito all'indice di edificabilità:

- a. indice  $\leq 0.03$  mq/mq (zona rurale) 1.00
- b. indice  $> 0.03$  mq/mq  $\leq 0,10$  mq/mq 0.90
- c. indice  $> 0.10$  mq/mq  $\leq 0,25$  mq/mq 0.80
- d. indice  $> 0.25$  mq/mq  $\leq 0,45$  mq/mq 0.70
- e. indice  $> 0.45$  mq/mq  $\leq 0,70$  mq/mq 0.60
- f. indice  $> 0.70$  mq/mq 0.50

#### 6. Coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento (Zu)

Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica è stato suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente in base allo specifico valore paesaggistico:

Zona 1 = Aree SIC e ZPS, rete ecologica provinciale e comunale	1.30
Zona 2 = Centri Storici <sup>1</sup>	1.20
Zona 3 = Edifici di valore storico- architettonico <sup>2</sup> , immobili considerati beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, "edifici di valore storico, tipologico ed ambientale"	1.10
Zona 4 = restanti parti del territorio rurale comunale	0.90
Zona 5 = centri abitati di collina	0.80
Zona 6 = centri abitati di pianura	0.70
Zona 7 = centri abitati di pianura a prevalente destinazione produttiva	0.60

#### 7. Superficie di riferimento (Sc)

Ai fini del presente regolamento, per superficie di riferimento Sc si intende:

La Superficie complessiva come definita dalle D.T.U. aggiornamento DGR 1136/2018.

#### 8. Coefficiente di riduzione in relazione alla vetusta dell'abuso (Va)

In relazione alla vetusta si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1,5% per i primi 20 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%:

- a. 100% - 1,50% per anno per i primi 20 anni (max 0,70)
- b. 70% - 0,50% per anno per gli ulteriori anni (max 0,50)

#### 9. Valori forfetari del profitto P riferiti ad interventi non comportanti aumenti di superfici e volumi

##### Ristrutturazione Edilizia

- edifici di valore storico-architettonico<sup>2</sup>, immobili considerati beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. n42/2004, "edifici di valore storico, tipologico ed ambientale", per interventi di tipo "pesante": **P = € 4.000,00**

- edifici di valore storico-architettonico<sup>2</sup>, immobili considerati beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. n42/2004, "edifici di valore storico, tipologico ed ambientale", per interventi di tipo "leggero": **P = € 3.000,00**

<sup>1</sup> perimetrati dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati

<sup>2</sup> schedati e disciplinati dagli stmmmenti urbanistici

- altri edifici:  $P = € 2.000,00$

Restauro e Risanamento conservativo

- edifici di valore storico-architettonico<sup>2</sup>, immobili considerati beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, "edifici di valore storico, tipologico ed ambientale":  $P = € 2.000,00$
- altri edifici:  $P = € 1.500,00$

Manutenzione Straordinaria (incluse recinzioni e cancellate)

- edifici di valore storico-architettonico<sup>2</sup>, immobili considerati beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, "edifici di valore storico, tipologico ed ambientale":  $P = € 1.000,00$
- altri edifici:  $P = € 750,00$

Interventi realizzati in attivita libera di cm all'art.7 della L.R. 15/2013, che modificano i prospetti degli edifici

- in qualunque edificio:  $P = € 516,00$

Movimenti di terra (scavi e riporti)

- fino a 20 mc:  $P = € 1.000,00$
- oltre i 20 mc e fino a 500 mc:  $P = € 5.800,00 + € 10/mc$  oltre i 20 mc
- oltre i 500 mc:  $P = € 5.800,00 + € 20/mc$  oltre i 500 mc

Opere riconducibili a trasformazioni edilizio-urbanistiche quali per es. interventi assimilabili ad opere di urbanizzazione, stradelli, piazzali, esecuzioe aree a parcheggio-sosta, depositi di materiali a cielo aperto  $P = € 1.000,00$

Altre opere: eventuali altri casi non esplicitamente previsti nel presente comma saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi. In tale fattispecie l'importo della sanzione pecuniaria non potrà essere comunque inferiore ad€. 1000,00.

**Art. 7 - Calcolo del Danno Ambientale (D)**

1. In assenza di parametri oggettivi attualmente rinvenibili nella vigente normativa sovraordinata da utilizzare come criteri univoci e al fine di ridurre gli spazi di opinabilità e censure di discrezionalità, la stima del danno e connessa al computo del profitto, come precisato nei commi successivi.
2. Nelle ipotesi in cui sia riconosciuta la compatibilità paesistica delle opere realizzate e sia rilasciato l'accertamento postumo, come codificato dagli artt. 167 e 181 del succitato D.Lgs. n. 42/2004, si assume in via convenzionale il valore del danno pari a quello del profitto, come computabile in base ai criteri previsti nel presente Regolamento. L'entità del profitto conseguito è ritenuta assorbente rispetto all'ipotetico danno arrecato, in assenza acclarata di sostanziale "vulnus" ai valori paesistici tutelati:

$$D=P$$

3. Nel caso in cui, invece, sia riscontrato, previa acquisizione di parere della C.Q.A.P - Organo consultivo all'uopo competente - un significativo grado di incoerenza o pregiudizio ambientale nelle opere realizzate ma le stesse non risultino suscettibili di demolizione, sulla base di idonea perizia tecnica che dimostri il pregiudizio strutturale e/o funzionale alle parti conformi e/o regolarizzate, il computo del Danno è sintetizzato nella seguente formula:

$$D=CdmxP$$

Il calcolo del danno **D** è effettuato maggiorando il valore del profitto **P**, come sopra definito, sulla base di coefficienti moltiplicatori, in relazione alla zona di intervento, come riportato nel comma seguente.

4. Coefficienti di maggiorazione per il calcolo del Danno Ambientale (Cdm)
- |  |      |
|--|------|
| Zona 1 = Aree SIC e ZPS, rete ecologica provinciale e comunale   | 1.50 |
| Zona 2 = Centri Storici <sup>1</sup>   | 1.40 |
| Zona 3 = Edifici di valore storico-architettonico <sup>2</sup> , immobili considerati beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, "edifici di valore storico, tipologico ed ambientale" ed aree poste entro un perimetro di m 20 dagli stessi | 1.30 |
| Zona 4 = restanti parti del territorio comunale soggette a vincolo di Tutela Paesaggistica   | 1.20 |

#### **Art. 8- Norme di applicazione generale**

1. In caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria in concreto irrogabile a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo.
2. Le sanzioni paesaggistiche disciplinate dal presente Regolamento non potranno in ogni caso essere inferiori a 516 euro né superare 50.000 euro.

#### **Art. 9 - Modalità di pagamento**

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 45 giorni dalla data di comunicazione della stessa. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.
2. Ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.
3. È ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a € 5.000,00 nella misura di quattro rate trimestrali con applicazione degli interessi legali rapportati a mese, previa stipula di garanzia fidejussoria.
4. Nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesistica il versamento dell'indennità risarcitoria è presupposto per il rilascio dell'atto di accertamento stesso.

#### **Art. 10 - Efficacia delle disposizioni ed entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento, dalla data di entrata in vigore, trova applicazione anche per tutte le pratiche in corso per le quali non è stato rilasciato il relativo provvedimento di accertamento di

<sup>1</sup> perimetrati dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati

<sup>2</sup> schedati e disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti

compatibilità paesaggistica, e il cui procedimento amministrativo non sia stato ancora definito e concluso.

2. Il presente Regolamento entra in vigore alla data di esecutività della delibera di approvazione.