



REGOLAMENTO

Criteri e modalità di calcolo e di irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie a seguito dell'accertamento della compatibilità paesaggistica (art.167 del D.Lgs. 42/2004)

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 co.36 della L. 308/2004 e dal D.Lgs. n. 157 del 24.03.2006 a protezione delle bellezze naturali, per le opere abusive sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.Lgs. 42/2004), corrispondente al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione, la cui quantificazione è stata attribuita alla sfera di competenza comunale, ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 3/99 (articolo sostituito dall'art. 40 decies della L.R. 20/00, introdotto con l'art. 1 della L.R. 23/09).

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004:

- a) nei casi in cui ne sia stata accertata la compatibilità paesaggistica,
- b) nei casi in cui ne sia stata accertata la compatibilità paesaggistica con prescrizioni da parte della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.),
- c) nei casi in cui l'abuso è ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico - ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, si applica indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazioni 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 della sanzione pecuniaria ambientale, in particolare nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/2001 e della L.R. 23/2004).

L'accertamento di compatibilità paesistica, con annessa sanzione amministrativa pecuniaria, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistico ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004.

Art. 3 - CASI DI ESCLUSIONE

Non si applica la sanzione pecuniaria alle opere realizzate in immobili/aree gravati da vincolo paesistico ma non soggette al regime dell'autorizzazione ambientale, come definito dall'art. 149 D.Lgs. 42/2004 e precisamente:

- a) per gli 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) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti 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 indicanti dall'art. 142 co.1, lettera g), purché previsti e 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 (vedi parere del Ministero per i beni e le attività Culturali PG. 94417/06 del 23.10.2006).

Sono inoltre escluse le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa edilizia (DPR 380/2001 e L.R. 23/2004).

Art. 4 - COMPETENZE

Le richieste accertamento di compatibilità paesaggistica sono sottoposte alla valutazione della C.Q. comunale la quale, per composizione e competenza, in base all'art. 3 della L.R. 31/2002 nonché del RUE, esprimerà il parere 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. Il parere della C.Q. potrà essere "favorevole" o "favorevole condizionato" ossia vengano richieste opere integrative. Il parere della C.Q. può essere anche "contrario" qualora le opere realizzate vengano ritenute incompatibili con i valori tutelati dal vincolo, nel qual caso, non sarà applicata nessuna sanzione pecuniaria ed il responsabile del procedimento procederà con l'emissione di ordinanza di demolizione.

Art. 5 - APPLICAZIONE DELLA SANZIONE

1. Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica da parte della C.Q., la sanzione applicata sarà equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione (S).
2. Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica con integrazioni da parte della C.Q., la sanzione applicata sarà equivalente al danno ambientale conseguito mediante la trasgressione (Da).
3. Nel caso in cui l'abuso è ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile, (art.2 lettera c) del presente regolamento) la sanzione applicata sarà equivalente al doppio del danno ambientale conseguito mediante la trasgressione (Da).

Art. 6 - MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE

Il calcolo sarà riferito solamente alle dimensioni dell'opera abusiva o alla superficie della porzione dell'immobile eseguita o modificata abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo, fermo quanto previsto per i valori forfetari di cui al punto 1.1.

6.1 - Maggior profitto (S)

Per la quantificazione del profitto conseguito si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con Decreto in data 26/09/1997, il quale ha stabilito all'art. 2 che *"in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia"*. Il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, anche se emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo ed oltretutto su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica del plus-valore dell'intervento realizzato abusivamente, realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto e zona del territorio su cui è localizzato; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$S = P_v \times T_e \times Z_u \times S_r \times V_a \times ISTAT$$

Tale formula è anche di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti, oggetto dell'accertamento della compatibilità paesaggistica; si considerano tali :

- le costruzioni di manufatti che da RUE sono esclusi dal conteggio delle superfici utili o volumi,
- le variazioni minimali e di marginali incrementi di superficie utile o di volume che risultino solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino perciò paesaggisticamente irrilevanti (nota dell'ufficio legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 16721 del 13/09/2010).

Per gli altri interventi (modifiche della sagoma degli edifici riconducibili a ristrutturazioni estese a più parti del fabbricato e ristrutturazioni di porzioni di fabbricati, comunque non riconducibili ad una semplice sommatoria di interventi puntuali), S è desunta in maniera forfetaria mediante l'applicazione dei valori tabellare di cui al successivo punto 1.1 .

Qualora sia evidente ed immediatamente apprezzabile che l'intervento realizzato abusivamente non ha generato alcun maggior profitto, non si procede con perizia di stima e, dandone debito conto nel provvedimento, si applica direttamente la sanzione nella misura minima di:

- per edifici di valore storico testimoniale € 1.500
- per altri edifici € 1.000

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (S) sono i seguenti:

Pv - Plus-valore dell'intervento abusivo

Te - Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio

Zu - Zona di ubicazione

Sr - Superficie di riferimento

Va - Vetustà dell'opera abusiva

ISTAT - coefficiente correttivo in base all'indice ISTAT (stessa variazione annuale utilizzata per l'adeguamento del costo di costruzione dei nuovi edifici).

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

Plus-valore prodotto dall'intervento - Pv

Il **Pv** è un valore specifico unitario al metro quadrato e rappresenta la differenza tra il valore venale di mercato dell'intervento realizzato abusivamente ed il costo di produzione o costruzione dello stesso. Esso è riferito all'opera o alla parte di opera strettamente interessata dall'intervento abusivo ed è desunto, quando possibile, dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ovvero dai listini prezzi della Camera di Commercio di Ferrara, considerando un utile netto finale del 20%.

Per i casi più frequenti di interventi abusivi si considerano i seguenti valori del **Pv**:

- Pertinenze
 - a. Box € 70/mq
 - b. Tettoie e posto auto coperto € 60/mq
 - c. posto auto scoperto € 20/mq
 - d. altro € 60/mq

- Recinzioni
 - e. Prevalentemente in muratura o prefabbricate € 40/mq
 - f. Altre € 15/mq

- Superfici esterne
 - g. Vialetti, marciapiedi, aie e simili € 20/mq
 - h. Logge, balconi, terrazzi € 140/mq

- Modifiche di prospetto
 - i. Pensiline € 40/mq di proiezione
 - j. Porte, finestre, vetrate e simili € 60/mq
 - k. Paramento faccia a vista o in pietra € 20/mq
 - l. Paramento in intonaco € 5/mq
 - m. Tinteggiature € 5/mq
 - n. Manti di copertura € 10/mq
 - o. Sostituzione di Eternit € 0/mq

- Immobili residenziali (anche rurali) € 150/mq
- Immobili commerciali € 200/mq
- Immobili produttivi € 80/mq
- Attrezzature rurali in genere € 80/mq
- Immobili direzionali, studi professionali, attività di servizio € 240/mq
- Immobili turistici/alberghieri, pubblici esercizi € 200/mq

Per casi particolari è possibile accreditare valori del plus-valore Pv, come risultanti da perizia sintetica di stima proposta dal tecnico incaricato dal richiedente. In tali casi è facoltà del responsabile dei procedimenti in materia paesaggistica utilizzare o meno detta perizia di parte a suo insindacabile giudizio.

Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (Te)

E' un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio principale.

- Edifici unifamiliari e bifamiliari 1,50
- Edifici fino a 5 unità immobiliari 1,20
- Condominio fino a 10 unità immobiliari 1,00
- Condominio con oltre 10 unità immobiliari 0,90

Coefficiente di correzione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento (Zu)

Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica è stato suddiviso in tre zone, a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico attribuito alla specifica zona.

In caso di sovrapposizione di più parametri vale quello di coefficiente maggiore.

- Zona 1 = ambiti urbani consolidati/ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)/centri storici 1,00
- Zona 2 = ambito agricolo ad alta vocazione produttiva 1,20
- Zona 3 = ambito agricolo di rilievo paesaggistico 1,50
- Zona 4 = ambiti specializzati per attività produttive 0,80

Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per i primi 15 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%.

- 100% - 1% per anno per i primi 15 anni (max 0,85)
- 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

6.1.1 - Valori forfetari del maggior profitto (S) riferiti agli interventi diversi dalla nuova costruzione e dagli ampliamenti per singola unità immobiliare

Manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di superficie e di volume (rientrano in questa tipologia anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree a parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiale a cielo aperto e simili)

- S per edifici di valore storico testimoniale € 1.500
- S per altri edifici € 1.000

Restauro e risanamento conservativo

- S per edifici di valore storico testimoniale € 2.500
- S per altri edifici € 2.000

Ristrutturazione edilizia

- S per edifici di valore storico testimoniale € 3.000
- S per altri edifici € 2.500

Demolizione

- S per edifici di valore storico testimoniale € 3.000
- S per altri edifici € 1.000

6.1.2 - Valori forfetari del maggior profitto (S) per movimenti di terra (Scavi e riporti)

- S = Fino a 15 mc € 2000
- S = Oltre i 15 mc fino a 100 mc € 2000 + € 100/mc oltre i 15 mc

6.2 - Danno ambientale (Da)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (S), come sopra definito, maggiorato con i parametri sotto riportati, in relazione alla zona di intervento, e sintetizzato dalla seguente formula :

$$Da = S \times Cdm$$

Coefficienti di maggiorazione per il calcolo del danno ambientale (Cdm)

- Zona 1 = ambiti urbani consolidati/ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS)/centri storici 1,40
- Zona 2 = ambito agricolo ad alta vocazione produttiva 1,60
- Zona 3 = ambito agricolo di rilievo paesaggistico 1,80
- Zona 4 = ambiti specializzati per attività produttive 1,10

6.3 - Altre opere

Eventuali altre opere non esplicitate nei punti precedenti, saranno di volta in volta assimilate comunque ad uno di essi per analogia; qualora l'assimilazione non sia in alcun modo possibile si procederà alla determinazione del maggior valore tra danno arrecato e profitto conseguito, sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito, a cura del Responsabile del procedimento.

Art. 7 - MODALITA' DI IRROGAZIONE DELLA SANZIONE

La sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 è calcolata dal Responsabile del Procedimento, nell'ambito del procedimento di rilascio dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica, previo parere favorevole sulla domanda da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini.

Il pagamento della sanzione è presupposto per il ritiro dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il termine di 180 giorni per la conclusione del procedimento previsto dal comma 5 dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 si intende riferito alla data di rilascio del provvedimento. La comunicazione dell'avvenuto rilascio deve essere inviata al richiedente nei 15 giorni successivi.

Il richiedente dovrà versare l'importo indicato nella comunicazione di rilascio del provvedimento entro 60 giorni dal ricevimento della stessa e potrà ritirarlo dimostrandone il versamento.

Trascorso il suddetto termine, la sanzione sarà comminata ai sensi della L. 689/81, mediante ordinanza-ingiunzione di pagamento dell'importo come sopra determinato, maggiorato del 10% a titolo di sanzione accessoria.

Il provvedimento di Accertamento della compatibilità paesaggistica dovrà essere ritirato a seguito della dimostrazione del versamento dell'importo della sanzione.

Art. 8 - SOMME RISCOSE

Ai sensi dell'art. 167 co. 6 del D.Lgs. 42/2004, le somme riscosse con le sanzioni, vanno introitate in un apposito capitolo di entrata ad utilizzare, oltre che per l'esecuzione delle rimissioni in pristino di cui al comma 1 del medesimo articolo, anche per le finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimissioni in pristino.