



COMUNE di OSPEDALETTI
Ufficio Associato del Paesaggio

CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE NEL CASO DI OPERE REALIZZATE IN AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO IN ASSENZA DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE O IN DIFFORMITA' DALLA STESSA

- ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO
- ART. 2 - SANZIONE PECUNIARIA DI CUI ALL'ART. 167 DEL DLGS 42/2004
- ART. 3 - CALCOLO DEL DANNO ARRECATO (DA)
- ART. 4 - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO (PF)
- ART. 5 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA
- ART. 6 - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'art. 146 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”, stabilisce l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su immobili e aree vincolate sotto il profilo paesaggistico.

L'art. 167 del suddetto D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nel caso di realizzazione di opere in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa in area soggetta ai vincoli di cui agli articoli 136 e 142 dello stesso decreto, prevede:

- a) **la rimessione in pristino** a spese del trasgressore (comma 1 art 167)
oppure
- b) **il pagamento - a titolo di sanzione pecuniaria** - di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione (somma da determinarsi previa perizia di stima) laddove venga accertata dall'Amministrazione competente la “*compatibilità paesaggistica*” di cui ai commi 4 e 5 del richiamato articolo 167, ammissibile nei seguenti casi:
 - a) *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
 - b) *per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
 - c) *per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

Il successivo **art. 181** del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., dopo aver stabilito, ai commi 1 e 1bis, specifiche sanzioni penali nel caso di realizzazione di interventi su beni paesaggistici in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa, prevede, al successivo comma 1ter, che, "ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'art. 167", le sanzioni penali non si applichino qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica.

L'**art. 36 bis del DPR 380/2001**, nel caso di realizzazione di opere in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa prevede, qualora sussistano i requisiti ivi contemplati, una particolare ipotesi di sanatoria edilizia per interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività. Qualora tali interventi risultino eseguiti in assenza o difformità all'autorizzazione paesaggistica, il comma 4 del medesimo articolo dispone che:

"il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente in materia edilizia-urbanistica richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione"

Si rileva pertanto la necessità di definire criteri oggettivi e una metodologia per poter procedere all'applicazione della sopra richiamata sanzione pecuniaria, cui fa riferimento anche la normativa in materia di condono edilizio, rilevando altresì che il citato articolo 167 del Dlgs 42/2004 non prevede una specifica modalità operativa di determinazione della sanzione pecuniaria (al di là della prevista perizia di stima) e che pertanto rientra nella discrezionalità dei Comuni, ai quali con Legge Regionale n° 20/91 sono state delegate le funzioni amministrative in materia di bellezze naturali, stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità.

I seguenti criteri sono da intendersi applicabili anche nel caso di determinazione di sanzione pecuniaria per opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica di cui allo stesso decreto, anche nel caso in cui tali opere rientrino nel campo di applicazione della normativa in materia di condono edilizio.

ART. 2 - SANZIONE PECUNIARIA DI CUI ALL'ART. 167 DEL DLGS 142/2004

Ai sensi del richiamato articolo 167, comma 5 del Dlgs 42/2004 e s.m.i., **l'entità di tale sanzione amministrativa pecuniaria deve essere quantificata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, somma da determinarsi mediante perizia di stima.**

L'attuale prassi prevede che, una volta accertata la compatibilità paesaggistica dell'opera abusiva, previo parere vincolante della Soprintendenza, il tecnico incaricato dal richiedente elabori una apposita perizia di stima nella quale siano quantificati sia il danno ambientale arrecato sia il profitto conseguito.

Si procede pertanto all'individuazione dei criteri ai fini delle quantificazioni del DANNO ARRECATO e del PROFITTO CONSEGUITO, quantificazioni che dovranno essere oggetto della citata **PERIZIA DI STIMA a firma del tecnico** da trasmettere agli uffici comunali per la determinazione della corrispondente sanzione.

ART. 3 - DANNO ARRECATO (DA)

Il danno arrecato, pur non costituendo criterio esclusivo di commisurazione della sanzione amministrativa in quanto alternativo a quello del profitto a seconda del maggior importo dell'uno o dell'altro, assume comunque rilievo preponderante nella determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004.

Quale danno arrecato si considera la somma che risulterebbe necessaria per la rimozione delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche e/o per la rimessione in pristino: dovrà essere pertanto prodotto relativo **computo metrico analitico** redatto in base al più recente Prezziario Regionale delle opere edili della Liguria.

La quantificazione del danno secondo il metodo analitico di cui sopra si deve intendere applicabile per le ipotesi di opere computabili in termini di superficie e volume; per gli altri casi, ove sono previsti gli importi forfetari di cui all' articolo 6, e fatte salve le ulteriori precisazioni di cui al seguente articolo 5, si ritiene che "il danno" in termini quantitativi possa essere coerentemente assorbito nel valore del profitto.

ART. 4 - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO (PF)

Come sopra evidenziato il comma 5 dell'art. 167 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. fa riferimento al profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il **Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997**, che detta norme ed indirizzi per la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, qualifica il **PROFITTO** quale "differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia".

Anche se tale decreto è stato emanato ai fini del condono edilizio, lo stesso costituisce riferimento legislativo certo ed oltretutto su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità di cui all' art 15 della legge 1497/39, ora art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

Si forniscono i seguenti criteri per la determinazione del profitto:

4.1 OPERE COMPUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME.

Ai fini della determinazione del profitto e di conseguenza della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del Dlgs 42/2004, si ritiene congruo il ricorso ai **valori venali medi di cui alle tabelle dell'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, in quanto parametri oggettivi.

Pertanto **il valore dell'opera è calcolato** applicando i suddetti valori venali medi a mq di superficie e, nel caso di un aumento del solo volume, quest'ultimo dovrà essere commutato in termini di superficie virtuale, dividendo l'incremento del volume stesso per l'altezza effettiva dei vani interessati.

Il profitto pertanto è quantificabile come di seguito:

PF = (Vvm – Cum) x Sc dove:

PF = profitto conseguito.

Vvm= valore venale medio a mq dell'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Cum= costo unitario medio a mq dell'opera abusiva (calcolato sulla base di computo metrico estimativo relativo al costo di costruzione dell'opera abusiva e oggetto della perizia di stima, redatto sulla base del Prezziario Regionale delle opere edili della Liguria).

Sc= superficie di riferimento riferita all'opera abusiva.

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 di immobili simili in zone contermini o analoghe.

Nel caso di pertinenze (cantine, locali tecnici a servizio dell'unità immobiliare e simili) il relativo Vvm è da conteggiarsi per un terzo.

4.2 OPERE NON COMPUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME

Per le opere non quantificabili in termini di superficie e volume e soprattutto per alcune tipologie di intervento minori (es manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, etc.) si ritiene opportuno ed equo individuare degli importi forfetari, determinati sulla base dell'impatto dell'opera eseguita, del calcolo del profitto di cui al DM 26/9/1997 nonché sulla base di valori analoghi adottati da altri Comuni.

Ciò si traduce in una notevole semplificazione apportata alla procedura di calcolo che evita altresì disomogeneità di trattamento.

	TIPOLOGIE OPERE	IMPORTO FORFETARIO DEL PROFITTO CONSEGUITO (PF) (importi in €)
1	Opere di ristrutturazione edilizia dell'intero immobile non computabili in termini di superficie o di volume	3% del valore d'estimo catastale dell'immobile (con un minimo di 3.000 euro)
2	Opere di ristrutturazione edilizia parziale non computabili in termini di superficie o volume	3% del valore d'estimo catastale dell'unità immobiliare o della porzione abusiva (con un minimo di 2.000 euro)
3	Opere di manutenzione straordinaria	€ 1.500
4	Interventi su prospetti e su coperture di edifici esistenti non riconducibili al punto 3)	€ 1.500
5	Installazione di insegne, cartelli pubblicitari e simili, elementi di arredo urbano	€ 1.032
6	Installazione di pannelli solari e fotovoltaici (oltre ad eventuali opere finalizzate alla sistemazione dell'area)	€ 60/mq con un massimo di euro 25.000
7	Altri interventi non ricompresi nel presente elenco	€ 1.032

I sopra indicati importi sono soggetti ad aggiornamento annuale ISTAT

4.3 OPERE MINORI COMPUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME

Nella tabella seguente sono state indicate alcune tipologie di opere minori non riconducibili alla valutazione del profitto di cui al precedente punto 4.1, per le quali comunque, a fronte di una sostanziale qualificazione delle stesse in termini di superficie o di estensione lineare, si ritiene di considerare nella quantificazione forfetaria del profitto i suddetti parametri di superficie e di estensione, al fine di determinare una sanzione effettivamente equa e rapportata all'entità delle opere abusivamente eseguite.

	TIPOLOGIE OPERE	IMPORTO FORFETARIO DEL PROFITTO CONSEGUITO (PF) (importi in €)
1	Esecuzione di percorsi fino ad una larghezza massima di mt 1,20 (oltre la quale trovano applicazione i successivi punti 2 e 3, riferiti alle strade)	€ 60/ml con un massimo di euro 20.000
2	Esecuzione di strade fino a mt 100 di lunghezza	€ 180/ml
3	Esecuzione di strade di lunghezza superiore a mt 100	€ 250/ml con un massimo di euro 50.000
4	Terrazzamenti, sistemazioni superficiali del terreno, pavimentazioni esterne <i>N.B. se la superficie è permeabile si applica una riduzione del 50%</i>	€ 120/mq con un massimo di 35.000 euro
5	Realizzazione di piscine (oltre ad eventuali opere finalizzate alla sistemazione dell'area)	€ 180/mq con un massimo di euro 25.000
6	Realizzazione di nuovi muri di sostegno anche con movimenti terra <i>N.B. se il nuovo muro è realizzato con tipologia a secco e quindi permeabile si applica una riduzione del 50%</i>	€ 60/mq per il muro € 70/mc per movimento terra
7	Realizzazione di tettoie, porticati, dehors, chioschi, cabine balneari e manufatti similari	€ 60/mq con un massimo di euro 15.000
8	Recinzioni, steccati, cancelli e cancellate	€ 60/ml con un massimo di euro 4.000
9	Linee elettriche, telefoniche, e infrastrutturazioni lineari in genere	€ 60/ml con un massimo di euro 3.000
10	Volumi in generale non computabili in termini di superficie e non aventi autonomo valore catastale (esempio: volumi tecnici, volumi accessori)	€ 25/mc con un massimo di euro 3.000
11	Interventi comportanti sensibili alterazione della vegetazione tutelata in riferimento a puntuali elementi della stessa	A corpo – Riferimento Regolamento Comunale del Verde – cap. sanzioni

Per la determinazione della sanzione ambientale (stante la diversa valenza paesaggistico-ambientale del territorio comunale) si suddivide il territorio in due zone delimitate a valle e a monte fisicamente dalla Via Aurelia/C.so Regina Margherita.

Zona 1 a valle Via Aurelia/C.so Regina Margherita con applicazione della sanzione al 100%.

Zona 2 a monte Via Aurelia/C.so Regina Margherita con applicazione della sanzione al 70%, con eccezione degli interventi abusivamente eseguiti sulle aree scoperte di cui alla tabella punto 4.3, dove la sanzione è da corrispondersi senza riduzioni

Tutti i sopra indicati importi sono soggetti ad aggiornamento annuale ISTAT

4.4 OPERE NON RICONDUCIBILI ALLA CASISTICA DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI.

Laddove le opere realizzate abusivamente non siano in alcun modo riconducibili alla casistica di cui ai precedenti articoli si procederà alla determinazione da parte degli uffici comunali del maggior valore tra il danno arrecato e il profitto conseguito, sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno che al profitto, redatti dal tecnico incaricato dal committente e verificati dagli uffici comunali.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

La sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del Dlgs 42/2004 smi è determinata dagli uffici comunali sulla base della perizia di stima a firma del tecnico incaricato dal richiedente.

1) nel caso di opere di cui al precedente articolo 4.1 e di cui ai punti 1-2-3-4-5 del precedente articolo 4.3 (quest'ultime in quanto, a fronte dell'incidenza di tali opere, si ritiene che debba essere esperita anche la stima del costo del ripristino) la sanzione corrisponderà al maggior importo tra la quantificazione del danno arrecato (DA) e del profitto conseguito (PF).

2) nel caso di opere di cui al precedente articolo 4.2 e di cui ai punti 6-7-8-9-10 del precedente articolo 4.3 la sanzione corrisponderà al profitto conseguito (PF) secondo gli importi forfetari ivi stabiliti.

Considerato infine che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica concreta di per sé una anti giuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, si ritiene di fissare un valore minimo di sanzione pari a euro 1.032, anche nel caso in cui il danno e il profitto non vengano rilevati, nonché nei casi in cui, in base alla perizia di stima, l'entità della sanzione applicabile sia comunque inferiore a euro 1.032.

ART. 6 – DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri trovano applicazione a decorrere dalla loro approvazione per tutti i procedimenti futuri e per quelli per i quali non sia stata ancora determinata la relativa sanzione.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Massimo SALSI