Comune di Cavriago
Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DOVUTA IN BASE ALL'ART. 167 DEL D.LGS. N. 42/2004 (ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 26.07.2018

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Fermo restando che per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità da 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 consentiti dalla legge, il presente regolamento ha per oggetto la definizione delle modalità per calcolare la sanzione amministrativa dovuta in relazione all'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, ai sensi del combinato disposto degli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Art. 2 - FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento è finalizzato ad individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa che, l'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., prevede sia equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da calcolare previa perizia di stima.

Art. 3 - CASI DI ESCLUSIONE

1. Non si applica la sanzione pecuniaria di cui al presente Regolamento relativamente alle opere e agli interventi realizzati in aree o immobili gravati da vincolo paesaggistico ma che, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017 e del relativo allegato A, non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Nei casi di vincolo sopravvenuto alla realizzazione dell'opera, non è necessaria la sanatoria paesaggistica (accertamento di compatibilità di cui all'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004 e succ. mod.) e, di conseguenza, non è prevista l'applicazione di alcuna sanzione pecuniaria, dato atto che in quel momento storico non sussisteva il vincolo paesaggistico ergo non esisteva l'obbligo di una valutazione paesaggistica dell'opera.

Art. 4- PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. Il calcolo della sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione è da applicare nei seguenti casi:

a) 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) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

2. Il comma 1-quater dell'art. 181 descrive il procedimento volto all'acquisizione del giudizio di compatibilità paesaggistica stabilendo che:

- il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi suddetti presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi;

- l'autorità competente si pronuncia entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni;

- qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

3. Il procedimento si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

a. richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica;
b. istruttoria tecnica con eventuale richiesta ed acquisizione di documentazione integrativa, con conseguente sospensione dei termini;
c. acquisizione del parere della Commissione della Qualità Architettonica ed il Paesaggio;
d. acquisizione del Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
e. rilascio o diniego del provvedimento di compatibilità paesaggistica:
   - nel caso di rilascio: determinazione ed applicazione della sanzione pecuniaria;
   - nel caso di diniego: attivazione della sanzione demolitoria.

Art. 5 – PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI

1. Il parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio avrà per oggetto la valutazione di compatibilità dell'opera già eseguita con i valori paesaggistico ambientali. In particolare dovranno essere condotte le seguenti verifiche:
   - coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica;
   - congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo;
   - correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

2. Qualora la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rilevi che l'incompatibilità dell'opera eseguita deriva da connotati morfologici o particolari costruttivi non compatibili con la ragione del vincolo, potrà fornire precise prescrizioni finalizzate al superamento delle incompatibilità, allo scopo di assicurare l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

3. La verifica eseguita dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in merito ai progetti proposti può determinare tre possibili esiti:

- a. Opere compatibili con il vincolo paesaggistico: qualora si verifichi la mancata produzione di effetti pregiudizievoli dell'opera già eseguita in relazione allo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione dell'opera. Si dovrà in questo caso procedere alla determinazione della sanzione con riferimento al solo profitto conseguito in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale, con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale.

b. Opere incompatibili con il vincolo paesaggistico: qualora dalla valutazione emerga che l'opera realizzata abbia determinato effetti negativi ovvero distruttivi nei confronti del bene sottoposto a tutela. Il parere della Commissione deve contenere motivazioni circa la scelta della sanzione demolitoria. Si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali ed opportune modalità di esecuzione e di ripristino nonché l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dagli interventi realizzati.

c. Opere incompatibili con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabili: qualora venga accertato, con apposita perizia tecnica supportata da oggettive dimostrazioni, che la demolizione dell'opera abusiva potrebbe arrecare maggior pregiudizio alla parte legittima dell'immobile od all'ambiente circostante rispetto al mantenimento in essere della stessa. In questo caso verrà irrogata sanzione pecuniaria pari al danno ambientale

arrecato, ritenuto in questo caso prevalente stante il giudizio di incompatibilità, derivante dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona.

Art. 6 - CRITERI DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

1. Nel calcolo della sanzione pecuniaria verranno considerati i seguenti criteri:

- nel caso di interventi realizzati in difformità dell'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 in difformità e non già a quella complessiva dell'immobile stesso;
- nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato, esso non possa essere riferito alle casistiche previste per i valori forfettari di cui al successivo art. 8.6 e non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., quest'ultimo non potrà essere comunque inferiore ad € 516,00 ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 7 – MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PROFITTO (P) CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

1. Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al 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 e deve essere diminuita del costo di produzione delle opere stesse.
2. Il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa:

P= (Vvm - Cum) x Sc x Va

Vvm= Valore venale medio

Cum = Costo unitario medio di costruzione

Sc = Superficie complessiva di riferimento ed oggetto dell'abuso edilizio

Va = Vetustà dell'opera abusiva

3. Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione entro sagoma o per gli ampliamenti entro sagoma; mentre per gli altri interventi P è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.
4. Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).

Art. 7.1 – Determinazione del Valore venale medio (Vvm)

1. 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 all'indirizzo Web:
http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm
2. 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 contermine più affine per caratteristiche.

3. 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).

Art. 7.2 – Precisazioni in riferimento alla tipologia d'immobile cui riferire l'intervento

1. Per gli immobili a destinazione residenziale, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
   a. Ville, villini : corrispondenti ad edifici unifamiliari, bifamigliari e schiere;
   b. Abitazioni civili : corrispondenti ad edifici da 3 a 10 unità immobiliari;
   c. Abitazioni di tipo economico : corrispondenti ad edifici con oltre 10 unità immobiliari;
   d. Box, da intendersi quale garage chiuso o anche solo coperto.
2. In riferimento ai garage, il valore dei box riportato nell'Osservatorio è così riparametrizzato:
   a. Posto auto scoperto : valore del box moltiplicato per 0,50.
3. Per gli immobili a destinazione commerciale, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
   a. Magazzini : gli usi classificati nel RUE per il commercio all'ingrosso (uso U8)
   b. Negozi : gli usi classificati nel RUE come usi U5, U6, U7, U10.
4. Per gli immobili a destinazione terziaria, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
   a. Uffici : gli usi classificati nel RUE come usi U15;
   b. Uffici strutturati : gli usi classificati nel RUE come usi U3.
5. Per gli immobili a destinazione produttiva, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
   a. Capannoni tipici : immobili di grandi dimensioni, scarsamente compartimentati destinati ad attività artigianali o produttive in genere (usi U26, U27, U28, U29, U30, U31, U33, U34, U35, U36, U38, U39)
   b. Laboratori : gli usi classificati nel RUE come usi U12, U13, U14.

Art. 7.3 – Costo Unitario di Produzione (Cum)

1. 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 (Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 204 del 28/12/1999 e successivi provvedimenti annuali di aggiornamento in base ai valori ISTAT, con la quale, in recepimento alla normativa regionale, è stato determinato il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali. Il costo di costruzione degli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato applicando i coefficienti di seguito riportati al costo di costruzione degli immobili residenziali.

TIPO DI ATTIVITA'	COEFFICIENTE
Turistica, alberghiera, pubblico esercizio	1,10
Direzionale	0,90
Commerciale, artigianato di servizio	0,80
Altri usi	0,70

Il costo di costruzione unitario da utilizzare come riferimento è quello relativo all'anno di presentazione della istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica.

Art. 7.4 – Superficie complessiva e coefficienti di riduzione

1. Nella determinazione della Sc sono attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

Vano utile 1.00

Vano accessorio 0.90

Superficie accessoria non coperta (es. balconi) 0.60

2. Tali coefficienti sono da utilizzare nella formula precedentemente indicata per un eventuale abbattimento del Profitto.

Art. 7.5 - Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)

1. E' un coefficiente di degrado definito in relazione alla vetustà dell'opera abusiva ed è pari a:

- da 0 a 2 anni 1.00
- da 3 a 5 anni 0.90
- da 6 a 10 anni 0.80
- da 11 a15 anni 0.75
- da 16 a 20 anni 0.70
- oltre 20 anni 0.50

2. Tali coefficienti sono da utilizzare nella formula prima indicata, per un eventuale abbattimento del Profitto.

Art. 7.6 - Valori forfettari del profitto (P)

1. Per gli interventi che non determinano superfici in ampliamento (rientrano in questa casistica anche i balconi, le nuove pavimentazioni, le lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili), si applicano i seguenti valori forfettari:

Ristrutturazione Edilizia

P = Edifici di valore storico testimoniale € 4000

P = Altri Edifici € 3000

Restauro e risanamento conservativo

P = Edifici di valore storico testimoniale € 3000

Manutenzione straordinaria

P = Edifici di valore storico testimoniale € 2500

P = Altri edifici € 2000

Manutenzione straordinaria di parti comuni

P = Edifici di valore storico testimoniale € 2500

P = Altri edifici € 2000

Movimenti di terra (Scavi e riporti)

P = Fino a 15 mc € 2000

P = Oltre i 15 mc fino a 100 mc € 2000+€ 100/mc oltre i 15 mc

P = Oltre i 100 mc €10500+€100/mc oltre i 100 mc

Demolizioni

P = tutti i tipi di edifici € 5000

Installazione pannelli solari e/o fotovoltaici

P =in copertura € 1000

P = a terra o su supporti o non ricadenti nel precedente caso € 4000 (fino a 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale)

P = a terra o su supporti o non ricadenti nel precedente caso € 8000 (oltre 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale)

Art. 8 - CALCOLO DEL DANNO (Da)

1. Il calcolo dell'indennità pecuniaria riferita al Danno Ambientale è determinato dal valore del profitto (P) come precedentemente definito, maggiorato attraverso coefficienti definiti in relazione alla visibilità/impatto dell'abuso stesso all'interno del contesto paesaggistico:

Da = P x CmV

dove:

P : Profitto

CmV : Coefficiente di Maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso

Art. 8.1 - Coefficiente di maggiorazione relativo alla visibilità dell'impatto dell'abuso (CmV)

1. L'impatto visivo sull'ambiente e/o le alterazioni morfologiche naturalistiche viene definito dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in base ai seguenti coefficienti da sommarsi per ottenere il coefficiente definitivo:

IMPATTO VISIVO SULL'AMBIENTE	K1	ALTERAZIONI MORFOLOGICHE - NATURALISTICHE	K2
Scarsamente rilevante	1	Scarsamente rilevante	1
Medio	1,2	Medio	1,2
Rilevante	1,5	Rilevante	1,5

2. L'indennità risarcitoria relativa al danno ambientale potrà essere predisposta anche mediante affidamento di incarichi specifici a figure professionali quali agronomi, geologi ed ogni altra, necessaria al reperimento delle informazioni necessarie.

Art. 9 – UTILIZZO DELLE SOMME RISCOSSE

1. L'art. 167, comma 6, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. pone un vincolo di destinazione alle somme riscosse quali sanzioni amministrative per l'accertamento della compatibilità paesaggistica.

2. Le somme riscosse a titolo di sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi del comma 5 dell' art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino nei casi di violazione delle norme a tutela dei beni paesistici, 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 – MODALITÀ DI PAGAMENTO

1. Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 60 giorni dalla data di notifica della richiesta di pagamento. Il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista, comporterà l'avvio delle procedure di riscossione coattiva.
2. È ammessa su espressa istanza del trasgressore, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie per importi superiori ad euro 5.000,00, subordinatamente alla presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa. Il piano di rateizzazione dovrà essere concordato con lo SUE comunale, ed avere una durata massima di 5 anni. La somma rateizzata sarà maggiorata degli interessi legali rapportati a mese.

Art. 11 - RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. Il ritiro del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica è subordinato al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento della sanzione pecuniaria oppure, in caso di rateizzazione della sanzione, al deposito della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa richiesta dal Comune e al pagamento della prima rata della sanzione.

Art. 12 – APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

1. Il presente Regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è stato rilasciato il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, e il cui procedimento amministrativo non sia stato ancora definito e concluso.
2. Le sanzioni amministrative previste dal Regolamento saranno applicate anche ai provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica o di condono paesaggistico già rilasciati, salvo sia intervenuta prescrizione o decadenza.
3. La sanzione amministrativa si prescrive qualora venga dimostrato, alla data di comunicazione di avvio di procedimento o dell'ingiunzione dell'ordinanza di pagamento della sanzione pecuniaria, che le opere abusive sono state demolite oltre i cinque anni prima dell'irrogazione della sanzione.

Art. 13 - CASI NON RICONDUCIBILI ALLA CASISTICA DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI

1. Nei casi che non siano in alcun modo riconducibili alla casistica prevista dalla presente normativa si procederà in modo analitico alla determinazione del maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito da redigersi a cura dello SUE comunale e da approvarsi con Determina Dirigenziale.
2. La sanzione pecuniaria determinata in modo analitico non potrà essere comunque inferiore ad € 516.