

## **COMUNE DI QUATTRO CASTELLA**

**Nuovi criteri e modalità di calcolo delle sanzioni per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità della prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 (accertamento di compatibilità paesaggistica).**

### **Art. 1 – Premesse**

Il Comune di Quattro Castella è dotato di un Regolamento per la definizione delle procedure istruttorie per l'esame degli interventi effettuati in violazione dei vincoli di cui al D.Lgs.vo 490/99 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 5 marzo 2002 denominato "Regolamento per la definizione delle procedure istruttorie per l'esame degli interventi effettuati in violazione dei vincoli di cui al D. Lgs 490/99". Tale regolamento trova applicazione mediante modalità e tariffe determinate in base alla deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 28 agosto 2003 recante: "Parametri per la definizione delle indennità risarcitorie disciplinate dal regolamento approvato con deliberazione di CC n. 23 del 05/03/2002". Il sopradescritto quadro regolamentare, necessita di essere aggiornato ed adeguato al fine di essere più aderente alla odierna realtà e costituire un reale deterrente alla realizzazione di interventi edilizi privi della necessaria autorizzazione paesaggistica in ambiti sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### **Art. 2 Oggetto del Regolamento**

Fermo restando che per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità di essa, la sanzione amministrativa da irrogarsi è sempre in via prioritaria quella demolitoria, mentre la sanzione pecuniaria può essere irrogata, su istanza dell'interessato, (presentata ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del Codice del D. Lgs. 42/2004) unicamente nei casi di sanatoria paesaggistica, il presente regolamento ha per oggetto la definizione delle modalità per il calcolo della sanzione amministrativa dovuta in relazione all'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, nei casi specificamente previsti dagli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 e ai sensi dell'art.17 della LR 23/04.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione amministrativa o penale per violazione urbanistico-edilizia, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere.

### **Art. 2 – Finalità del Regolamento**

Il presente Regolamento è finalizzato ad individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa (ad aggiornamento di quanto previsto nel precedente regolamento comunale) che l'art. 167 del D.Lvo 42/04 prevede pari "al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinare previa perizia di stima" ad aggiornamento di quanto già vigente in Comune di Quattro Castella.

### **Art. 3 – Sanzione per violazione delle norme paesaggistiche**

Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui al citato art. 167 occorre distinguere le seguenti due ipotesi:

- a) qualora l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato un'alterazione dell'ambiente tale da comprometterne i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera (sanzione ripristinatoria) prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dalla Soprintendenza, riterranno opportuno stabilire;
- b) nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dalla Soprintendenza, verrà irrogata una sanzione pecuniaria determinata in riferimento al solo maggior profitto conseguito in quanto il giudizio di compatibilità comporta, ex se, una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico – ambientale, con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale che viene considerato pari a zero.

### **Art. 4 – Casi nei quali è possibile applicare il calcolo del maggior profitto (S)**

Il calcolo della sanzione pecuniaria sulla base del maggior profitto è da applicare ai lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, per i quali la vigente normativa consente l'applicazione della sanatoria in alternativa al ripristino ed in particolare (commi 4 e 5 art. 167 D.Lgvo 42/2004)

- lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- che siano stati realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità ai cui all'art. 167 comma 5 del D.Lgvo 42/2004, tra le tipologie di abusi indicate dal comma 4 del medesimo articolo, possono essere

incluse le opere previste dalla Circolare n. 33 del 26.06.2009 prot. 6074 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Sono fatte salve talune casistiche di abusi commessi in relazione alla data di esecuzione degli stessi, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

2. Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, della zona del territorio su cui è localizzato e della 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.

3. Il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa:

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times S_c \times V_a$$

**V<sub>vm</sub>** = Valore venale medio

**C<sub>um</sub>** = Costo unitario medio

**S<sub>c</sub>** = Superficie complessiva (Definizioni Tecniche Uniformi)

**V<sub>a</sub>** = Vetustà dell'opera abusiva

4. Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti; mentre per gli altri interventi **S** è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

5. Gli ampliamenti di volume, (quando ammissibili) senza aumento di superficie sono ricondotti in termini di superficie virtuale, dividendo il volume stesso per l'altezza effettiva dei vani interessati.

#### **Art. 5 – Determinazione del Valore venale medio (V<sub>vm</sub>)**

1. Il V<sub>vm</sub> è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria.

2. 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://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>***

3. Per un equilibrato calcolo della sanzione, ed una sua progressività in base al valore economico dell'opera realizzata, occorre individuare il valore medio 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 del Comune più affine per caratteristiche.

4. Nel caso non fossero disponibili le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per le destinazioni d'uso della zona interessata, si agirà per analogia utilizzando quotazioni di zone simili contermini, anche in altri comuni.

5. La quotazione OMI a cui fare riferimento è nella generalità dei casi quella relativa allo stato di conservazione normale, nel caso in cui, ci si trovi in edifici di particolare pregio e qualità eccellente di conservazione delle finiture, sarà possibile utilizzare lo stato di conservazione ottimo.

#### **Art. 6 – 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 (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalle Delibere di Giunta Comunale di aggiornamento in base ai valori ISTAT, con la quale, con riferimento alla delibera regionale, viene determinato il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali. Il costo di costruzione degli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali. Il costo di costruzione da utilizzare come riferimento è quello relativo all'anno di presentazione della pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica.

#### **Art. 7 - Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)**

1. In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo 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%.

**100%** - 1% per anno per i primi 20 anni (max 0,80)

2. Tali coefficienti sono da utilizzare nella formula indicata all'art. 4, comma 3, per un eventuale abbattimento del Maggior Profitto, utilizzando i valori come negli esempi che seguono:

data presentazione accertamento compatibilità paesaggistica-data realizzazione opere:

2020-2006=14 anni =100%-14% = 86%, pertanto nella formula  $V_a = 0.86$ .

2020-2001=19 anni =100%-19% = 81%, pertanto nella formula  $V_a = 0.81$ .

2020-1985=35 anni =100%-35% = 65%, la detrazione massima è 0.80, pertanto nella formula  $V_a = 0.80$ .

#### **Art. 8 - Valori forfettari del maggior profitto (S)**

1. Per gli interventi che non determinano superfici in ampliamento, la sanzione è applicata in modo forfettario per singole unità immobiliari, in quanto la determinazione del maggior profitto, anche attraverso una stima sintetica, comporterebbe difficoltà di individuazione dei parametri di riferimento da applicare in mancanza di un termine di raffronto metrico a cui riferire la valutazione. Per tali interventi si applicano pertanto i seguenti valori forfettari ritenendo tali importi equi e comprensivi della eventuale comparazione tra profitto e danno:

### **Ristrutturazione Edilizia**

S = Edifici di valore storico testimoniale € 2000

S = Altri Edifici € 1500

### **Demolizione e ricostruzione a parità di volume**

S = Edifici di valore storico testimoniale € 5000

S = Altri edifici € 4000

### **Restauro e risanamento conservativo**

S = Edifici di valore storico testimoniale € 2500

S = Altri edifici € 1500

### **Manutenzione straordinaria ed ordinaria**

S = Edifici di valore storico testimoniale € 1500

S = Altri edifici € 1000

### **Movimenti di terra (Scavi e riporti)**

S = € 3.000

### **Demolizioni**

S = Edifici di valore storico testimoniale € 5000

S = Altri edifici € 1000

### **Installazione pannelli solari e/o fotovoltaici**

S = in copertura € 1500

S = a terra o su supporti € 4000 (fino a 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale)

S = a terra o su supporti € 8000 (oltre 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale)

2. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei commi precedenti anche per la particolare tipologia dell'intervento realizzato, e non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultimo non potrà comunque essere inferiore a 1000 euro o a 1500 euro nel caso di edifici di valore.

(\*) per edifici di valore si intendono gli edifici ubicati in zona "A", "SA2", "B1" e/o provvisti di scheda operativa per la conservazione, ovvero soggetti a disciplina Particolareggiata (volumi 6A1 e 6A2 e 6B del vigente PRG)

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

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 30 giorni dalla data di notifica della notifica dell'atto di pagamento. Il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista, comporterà l'avvio delle procedure di riscossione coattiva.

Nel caso venga avanzata, da parte dell'interessato, richiesta di rateizzazione del pagamento di una sanzione pecuniaria amministrativa comminata a termini del presente Regolamento, la rateizzazione stessa potrà essere accordata esclusivamente per importi superiori a € 3.000,00 Una volta ammessa la rateizzazione, la stessa si avrà con provvedimento espresso del Responsabile, secondo le seguenti modalità:

- la somma rateizzata dovrà essere garantita da apposita polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione bancaria a prima richiesta di pari importo, emessa a favore del Comune di Quattro Castella;
- la dilazione del pagamento prevederà non più di 4 (si valuti se fare di più o di meno) rate semestrali, di cui la prima rata dovrà essere versata entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio o contestualmente al ritiro del provvedimento in sanatoria;
- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, l'Amministrazione procederà all'escussione della fideiussione per l'intero ammontare della sanzione residua;

### **Art. 10 – Applicazione delle presenti norme**

Il presente Regolamento trova applicazione per tutte le pratiche presentate dopo l'approvazione dello stesso.

Nei casi relativi a pratiche non trasmesse alla Soprintendenza, non sottoposte alla conferenza dei Servizi ai sensi del precedente regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23/2002, trovano applicazione le modalità di calcolo del sopracitato regolamento.