



Settore Ambiente e Territorio
Servizio Edilizia
Servizio Pianificazione Urbanistica e strategica

**CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI
NEI PROCEDIMENTI DI ACCERTAMENTO DI
COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, DI CUI ALL'ART.167
DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I.**

Allegato A alla D.G.C. n. 63 del 16/03/2017

Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. occorre distinguere le seguenti tre ipotesi:

- 1- nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile dalla Soprintendenza con il vincolo paesaggistico, la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior 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;
- 2- nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico e non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica asseverata in tribunale, 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 -, verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al danno ambientale arrecato (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente stante il suddetto giudizio di incompatibilità) determinato dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona in cui l'abuso è stato realizzato;
- 3- nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Soprintendenza riterrà opportuno stabilire;

PUNTO 1: ABUSO RITENUTO COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA

Il danno ambientale è considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza Archeologia, belle Arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, e Cuneo abbia espresso parere favorevole alla conservazione, e la sanzione verterà solo sul maggiore profitto conseguito.

I parametri per il calcolo del maggior profitto ai quali far riferimento per redigere la perizia di stima di cui all'art. 167, 5° comma del D.Lgs. n. 42/2004 sono i seguenti:

CALCOLO MAGGIOR PROFITTO CONSEGUITO (MPC)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito MPC, è determinato:

a) nel caso in cui le opere realizzate influiscano sul valore di mercato (ampliamenti nel rispetto della circolare ministeriale n. 33/2009, ristrutturazioni, cambi d'uso, ecc.): attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzato ed alla tipologia dell'immobile di riferimento. In questa tipologia rientrano anche le opere di riqualificazione energetica di cui al Dlgs. 28/2011 e s.m.i., quali inserimento di pannelli solari/fotovoltaici, la sostituzione di serramenti esterni, la realizzazione del cappotto esterno di isolamento, ecc, per le quali si dovrà effettuare una verifica per definire il maggiore valore del fabbricato a seguito delle opere effettuate e occorrerà anche considerare il risparmio energetico o del ricavato della vendita di energia e/o del risparmio da autoproduzione.

La stima è mediata dall'inserimento nel contesto d'ambito dell'opera stessa e depurata dal costo di costruzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$\text{MPC} = (\text{Vm} - \text{Coe}) \times \text{Zu} \times \text{Va}$$

Vm = valore di mercato dopo la realizzazione delle opere;

Coe = costo delle opere eseguite;

Zu = coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento;

Va = coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso.

Valore di mercato (Vm)

Valore di riferimento per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dei valori di mercato aggiornati alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione e comunque mai inferiori a quelli rilevabili dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate.

- b) nel caso in cui le opere realizzate non influiscano sul valore di mercato: attraverso una stima del costo delle opere con computo metrico con l'utilizzo del prezzario del Comune di Cuneo - Settore Lavori Pubblici, a firma di tecnico abilitato, con scomputo del costo delle opere autorizzate e non eseguite, e parametrata in relazione alla zona del territorio in cui è localizzato ed alla vetustà, risulterà pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\text{MPC} = \text{Coe} \times \text{Zu} \times \text{Va}$$

Per entrambi i casi (a e b), al fine del calcolo del Computo Metrico Estimativo, la Superficie di riferimento (Sup. utile) deve tenere conto dei seguenti coefficienti di riduzione.

Sono stati 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 (cantine, garage, solai, sgomberi, ecc) – Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie, ecc.): 0,60

Con riferimento ai sotto riportati coefficienti parametrici:

- Costo delle opere eseguite (Coe):

calcolato sulla base di Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato sulla base del più recente prezzario del Comune di Cuneo - Settore Lavori Pubblici;

- Zona di ubicazione (Zu):

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

Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica, ai soli fini del calcolo viene suddiviso in tre zone, a ciascuna delle quali è attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico della specifica zona*:

Zona 1 = Città Storica	2.00
Zona 2 = Parco Fluviale Gesso e Stura, aree contigue e riserve naturali ed area Galasso	1.50
Zona 3 = Area Galassino D.M. 01/08/1985	1.30

* nei casi in cui l'intervento ricada in diverse zone, si dovrà utilizzare il coefficiente maggiore tra le zone interessate.

- Vetustà dell'opera abusiva (Va):

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

In relazione all'epoca di realizzazione dell'abuso, si applica un coefficiente di riduzione progressivo. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1 per i primi 5 anni;
- $1 - 0,01$ per ogni anno successivo ai primi 5 (riduzione massima 0,50) (esempio: abuso realizzato 8 anni prima: $Va = 1 - 0,01 \times (8 - 5) = 0,97$; abuso realizzato 40 anni prima: $Va = 1 - 0,01 \times (40 - 5) = 0,65$; abuso realizzato 55 anni prima e oltre: $Va = 0,50$).

Gli importi dell'indennità pecuniaria ottenuti secondo le modalità suddette, in ogni caso, saranno soggetti ai seguenti importi minimi:

- per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti dell'art.167 c.4 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione minima del maggior profitto conseguito (MPC) è valutata come segue:
 - *Ristrutturazione Edilizia*
Opere di ristrutturazione edilizia (art.3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/01 e s.m.i.):
importo minimo €. 1.500,00
 - *Restauro e risanamento conservativo*
Opere di restauro e risanamento conservativo (art.3 c.1 lett. c del D.P.R. 380/01 e s.m.i.):
importo minimo €. 1.200,00
 - *Manutenzione straordinaria*
Opere di manutenzione straordinaria (art.3 c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e s.m.i.):
importo minimo €. 1.000,00.
 - *Manutenzione ordinaria*
Opere di manutenzione ordinaria (art.3 c.1 lett. a del D.P.R. 380/01 e s.m.i.):
importo minimo €. 516,00.

Per i casi di seguito elencati, riferiti a interventi anche su aree libere, vengono applicati valori forfettari del maggior profitto conseguito (MPC):

- opere di urbanizzazione, opere sportive che non creano volumi o SUL, impianti solari non a terra con superficie superiore a mq. 25, cartelloni pubblicitari, ecc.: importo pari a €. 2.000,00;
- torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale:
 - con altezza inferiore a ml 6,00 : € 2.000,00;
 - con altezza superiore a ml. 6,00 : € 2.000,00 + 100 €/ml.
- recinzioni con opere murarie:
 - fino a 10 ml: importo pari a € 516,00;
 - oltre 10 ml fino a 50 ml: importo pari a € 1.000,00;
 - oltre 50 ml fino a 150 ml: importo pari a € 2.000,00;
 - oltre i 150 ml.: importo pari a € 2.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione oltre i 150 (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a 2.000 + (350-150) x 3 = 2.600 Euro);
- recinzioni realizzate solo con pali in legno o metallo infissi nel terreno (anche con cordolo completamente interrato) e rete metallica:
 - fino a 200 ml.: importo pari a € 1.000,00

- oltre i 200 ml.: importo pari a € 1.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione oltre i 200 (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a $1.000 + (350-200) \times 3 = 1.450$ Euro);
- movimenti di terra / sistemazioni del terreno (Scavi e riporti) **:
 - fino a 50 mc: importo pari a € 516,00;
 - oltre 50 mc fino a 200 mc: importo pari a € 1.000,00;
 - oltre 200 mc fino a 500 mc: importo pari a € 1.500;
 - oltre 500 mc fino a 1.000 mc: importo pari a € 2.000,00;
 - oltre 1.000 mc fino a 2.500 mc: importo pari a € 2.500,00;
 - oltre 2.500 mc: importo pari a € 3.000,00;

** per le opere di movimento terra / sistemazione del terreno effettuate da imprenditori agricoli a titolo professionale di cui alla L. 153/75 e s.m.i., le sanzioni soprariportate sono ridotte del 50 % con un minimo di 516,00 Euro;

PUNTO 2: ABUSO RITENUTO NON COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA E NON RIPRISTINABILE

Sulla base di apposita perizia tecnica, asseverata in tribunale da tecnico competente alla presentazione delle denunce strutturali (di cui all'art. 65 e segg. del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), dovrà essere accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittimata o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo.

Per la determinazione del danno ambientale arrecato, si assume il coefficiente moltiplicatore sotto descritto variabile in relazione all'ubicazione dell'opera abusiva.

CALCOLO DANNO AMBIENTALE ARRECATO (DA)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale-paesaggistico (DA), è determinato dal valore del maggior profitto (MPC) come sopra definito, maggiorato con il parametro sotto riportato, in relazione alla zona di intervento e risulterà pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\text{DA} = \text{MPC} \times \text{Cdm}$$

MPC = maggior profitto conseguito (come definito dal calcolo del punto 1);

Cdm = coefficiente di maggiorazione riferito alla zona su cui ricade l'intervento.

Con riferimento al coefficiente di maggiorazione riferito alla zona* su cui ricade l'intervento (**Cdm**):

- | | |
|---|-------|
| a) Città Storica | 1,50; |
| b) Parco Fluviale Gesso e Stura, aree contigue e riserve naturali ed area Galasso | 1,40; |
| c) Area Galassino D.M. 01/08/1985 | 1,30. |

* nei casi in cui l'intervento ricada su diverse zone, si dovrà utilizzare il coefficiente maggiore tra le zone interessate.

Note esplicative:

-  nel caso in cui le formulazioni indicate nei paragrafi precedenti portino a determinare un valore del maggior profitto conseguito o del danno ambientale arrecato di valore negativo, al fine di procedere all'accertamento della compatibilità ambientale, di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, il valore della sanzione sarà pari al valore in termini assoluti del maggior profitto conseguito o del danno ambientale arrecato così determinato;
-  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;
-  l'accertamento di compatibilità paesaggistica non può prescindere dalla necessaria verifica di conformità anche urbanistica ed edilizia dell'opera abusivamente realizzata, non potendo la stessa restare priva del titolo edilizio;
-  dovrà essere acquisito il parere obbligatorio e vincolante espresso dalla Soprintendenza Archeologia, belle Arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, e Cuneo, nei tempi e modi indicati dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- ✚ a seguito di eventuali prescrizioni/condizioni espresse nel parere della Soprintendenza Archeologia, belle Arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, e Cuneo, per le opere da eseguirsi deve essere preventivamente presentato idoneo titolo abilitativo;
- ✚ deve essere acquisita la perizia di stima asseverata in Tribunale, a firma di tecnico competente per Albo, dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art.167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. il cui pagamento consentirà la regolarizzazione delle violazioni commesse;
- ✚ il pagamento della sanzione determinata deve essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di ricevimento/notifica della comunicazione dell'avvenuta determinazione;
- ✚ per importi superiori a 10.000 € è consentita una rateizzazione nella misura di due rate di equal importo (50%):
 - la 1^a rata da versarsi entro e non oltre i 30 gg. dalla data di ricevimento/notifica della determina di compatibilità;
 - la 2^a rata da versarsi entro e non oltre i 90 gg. dalla data di ricevimento/notifica della determina di compatibilità;
- ✚ nel caso si scelga la rateizzazione, con l'inoltro della quietanza di pagamento della prima rata dovrà essere presentata polizza fideiussoria a garanzia del versamento della 2^a ed ultima rata; a dimostrazione dell'avvenuto versamento dell'ultima rata dovrà essere inoltrata quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale;