

Regolamento per le sanzioni relative ad interventi abusivi realizzati su beni ed aree sottoposte a tutela paesaggistica: criteri per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all' art. 1, comma 37 della L. 308/2004 (“condono ambientale”) e di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (accertamento di compatibilità paesaggistica).

Via Colombari n. 2 - 47833 Morciano di Romagna
tel. 0541/857790 - fax 0541/851014

C.F. 91050550408 – Part. IVA 02524170400

www.unionevalconca.rn.it

areatecnica@unionevalconca.rn.it

AREA TECNICA

INDICE

ART. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO
ART. 2	AMBITO DI APPLICAZIONE
ART. 3	CASI DI ESCLUSIONE
ART. 4	DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE
ART. 5	SANZIONE PECUNIARIA AGGIUNTIVA PER CONDONO AMBIENTALE
ART. 6	CALCOLO DEL DANNO PAESAGGISTICO
ART. 7	CALCOLO DEL PROFITTO
ART. 8	MODALITÀ DI PAGAMENTO
ART. 9	RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI CONDONO AMBIENTALE E DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA
ART. 10	NORME DI APPLICAZIONE GENERALE
TAB. 1	
TAB. 2	

AREA TECNICA**ART. 1
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, unicamente, nei casi di sanatoria paesaggistica consentiti dalla legge, il presente regolamento ha per oggetto la determinazione e l'applicazione delle seguenti sanzioni amministrative pecuniarie paesaggistiche:

- la sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.: somma equivalente al maggior importo tra il danno paesaggistico arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione;
- la sanzione pecuniaria di cui all'art. 1, comma 37, lett. b) punto 1 della L. 308/2004 prevista per i "condoni ambientali" ;
- la sanzione pecuniaria aggiuntiva, di cui all'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2 della L. 308/2004, spettante allo Stato, e prevista solo per i "condoni ambientali".

**ART. 2
AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le sanzioni amministrative pecuniarie si applicano a qualsiasi intervento, realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i., di cui sia stata accertata la compatibilità paesaggistica con la tutela del vincolo, e che non abbia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Le suddette sanzioni, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico rispetto a quello edilizio in senso stretto, sono applicabili indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione pecuniaria, in riferimento ai seguenti illeciti paesaggistici:

- a) accertamento di compatibilità paesaggistica di cui agli artt. 167 e 181 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i (cd. sanatoria "a regime")
- b) il "condono ambientale" di cui all' art. 1 comma 37 della L. 308/2004, per gli abusi commessi entro e non oltre il 30 settembre 2004, e la cui domanda di sanatoria ambientale (cosiddetta "sanatoria straordinaria") sia stata presentata entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005; in tal caso, si evidenzia che il trasgressore è tenuto a versare:

AREA TECNICA

- la sanzione pecuniaria, di cui agli artt. 167 e 181 del D. Lgs. n. 42/2004 .m.i., maggiorata da 1/3 ad 1/2;
 - la sanzione pecuniaria aggiuntiva, spettante allo Stato, determinata dal comune tra un importo minimo di € 3.000,00 ed un importo massimo di € 50.000,00 e che va a cumularsi con quella sopra indicata.
- c) accertamento di compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m., ai fini dell'accertamento di conformità edilizio – urbanistica, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 s.m. Si evidenzia che il suddetto accertamento di compatibilità paesaggistica, con il relativo pagamento della sanzione pecuniaria, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio – urbanistica.

**ART. 3
CASI DI ESCLUSIONE**

Le disposizioni del presente regolamento, ai sensi della normativa vigente, non si applicano alle opere interne, e agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m., e più precisamente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro- silvo – pastorale che non comportino alterazione permanente 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) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati nell' art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Sono escluse, inoltre, le opere abusive per le quali si è pronunciato o si dovrà pronunciare il rigetto della domanda di condono ambientale o di accertamento di compatibilità paesaggistica, ed ingiungere successivamente la rimessione in ripristino delle aree o degli immobili oggetto di intervento.

AREA TECNICA

ART. 4
DETERMINAZIONE DELL' IMPORTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE

Ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004 s.m.i. la sanzione pecuniaria è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima.

La stima viene predisposta da Unione della Valconca sulla base delle presenti norme regolamentari.

Considerato che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica concreta di per sé un'antigiuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, la sanzione pecuniaria, intesa quale sanzione amministrativa, dovrà essere applicata anche in casi di assenza di danno, o di profitto difficilmente quantificabile. Essa è calcolata in misura forfettaria.

Per la suddetta sanzione e per la descrizione delle sanzioni forfettarie previste, in caso di opere non quantificabili in termini di superficie e di volume, si rimanda alla Tabella 1. Nel caso di "condono ambientale" l'indennità deve essere maggiorata di 1/2 (+50%) se le opere abusivamente realizzate consistono in interventi di nuova costruzione e/o ampliamento; l'indennità deve essere maggiorata di 1/3 (+33,3 %) per tutti gli altri restanti casi e se le opere abusivamente realizzate consistono in interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione edilizia).

Ai sensi della normativa vigente, le somme riscosse per effetto dell'applicazione degli artt. 167 e 181 del "Codice del Paesaggio" ("accertamento di compatibilità paesaggistica ordinario"), e dell'art. 1, comma 37 lett. b) punto 1) della L. 308/2004 ("condono ambientale") sono introitate da Unione della Valconca ed utilizzate, oltre che per l'esecuzione coattiva delle rimessioni in pristino di cui all'art. 167, comma 1 del "Codice del Paesaggio", 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.

In caso di rigetto della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica o di "condono ambientale" il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, (sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i.)

AREA TECNICA

**ART. 5
SANZIONE PECUNIARIA AGGIUNTIVA**

La sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art.1 comma 37, comma b) punto 2 della L. 308/2004, è determinata per interventi sull'esistente in:

- € 3.000,00 interventi vari non classificabili in termini di superfici e di volume e manutenzione straordinaria;
- € 3.500,00 restauro;
- € 4.000,00 adeguamento igienico – funzionale e ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, la sanzione medesima è determinata in € 5.000,00 o € 10.000,00 come descritto nell'allegata Tabella 2.

Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare ricadano in diverse tipologie di abuso fra quelli sopra descritti, si applicherà unicamente la sanzione pecuniaria più onerosa fra quelle corrispondenti alle violazioni commesse.

Essa è riscossa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le disposizioni di legge, e le circolari emanate in materia, e riassegnata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

AREA TECNICA

**ART. 6
CALCOLO DEL DANNO PAESAGGISTICO**PROCEDURE E CRITERI DI STIMAOPERE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO SU EDIFICI
VINCOLATI

La Legge stabilisce che l'esecuzione di opere edilizie in assenza o difformità dal titolo abilitativo su edifici vincolati (art. 10 – L.R. 23/04), comportino una sanzione pecuniaria da € 2.000,00 ad € 20.000,00.

In particolare vengono previste 2 diverse tipologie di competenza di Unione Valconca:

a) IMMOBILI VINCOLATI IN BASE A PREVISIONI DEL P.R.G/PSC.

Si tratta di immobili sottoposti a vincoli urbanistici per le modalità di intervento edilizio, e quindi di rilevante importanza in quanto costituenti il patrimonio storico-culturale comunale.

– In caso di interventi abusivi tali da consentire la reintegrazione dell'edificio tutelato la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 8.000,00;

– In caso di interventi abusivi tali da consentire la reintegrazione dell'area tutelata la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 2.000;

– In caso di interventi abusivi tali da non consentire la reintegrazione del bene tutelato si procede mediante sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere da determinarsi come segue:

➤ Per edifici residenziali

La sanzione è determinata con riferimento alla data di determinazione della sanzione, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78, secondo il seguente schema:

Superficie abuso(1) x Costo di Produzione a mq.(2) x Coeff. Correttivi(3)

AREA TECNICA

- (1) Calcolata ai sensi dell'art. 13 – L. 392/78
- (2) Ultimo dato disponibile determinato con Decreto Ministeriale e aggiornato con gli indici ISTAT sino alla della determinazione della sanzione
- (3) Artt. Dal 15 al 21 della L. 392/78

Il valore così ottenuto, aggiornato secondo gli indici ISTAT sino alla data dell'abuso, coincide con il valore attuale dell'immobile, a cui dovrà essere sottratto il valore dell'immobile ante intervento calcolato con le medesime modalità ma con riferimento alla precedente consistenza ; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile .

- Per edifici diversi dal residenziale
La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.
- Per Aree tutelate
20% della sanzione determinata per gli edifici.

b) EDIFICI VINCOLATI IN BASE ALLA PARTE III° DEL D. LGS. 42/04

Si tratta di edifici ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico e quindi di notevole importanza in quanto costituenti il paesaggio d'insieme.

Si procede alla determinazione della sanzione prevista dall'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004,

AREA TECNICA

DANNO AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART.167 DEL D.LGS 42/04

La sanzione è dovuta nel solo caso in cui vi sia stata alterazione dello stato dei luoghi. L'ammontare della sanzione non è pre-determinato ma è il risultato di un procedimento valutativo, volto alla ricerca di un "quantum" in grado di riparare il danno arrecato all'ambiente per riportarlo nella condizione originaria, rispetto al vantaggio derivato dalla realizzazione dell'intervento o dell'opera abusivamente eseguita, poiché la sanzione deve essere equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

La stima quindi deve sempre essere suddivisa in due parti.

1. Quantificazione del danno arrecato

Si distinguono due tipi di danno:

- a) **Danno Sostanziale.** Si verifica in presenza di opere edilizie riconducibili alle lettere e) – f) – g) – h) – i) – l) – m) dell' "Allegato – Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 31/02, e l'alterazione dello stato dei luoghi, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, pur non risultando compatibile con il contesto tutelato, viene comunque valutata come sopportabile in quanto i costi di un intervento di ripristino risulterebbero eccessivi e non economicamente giustificati in relazione alla natura del danno compiuto. In questo caso il danno viene considerato coincidente con la stima dei costi ordinari occorrenti per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato. La stima sarà svolta mediante contabilizzazione delle opere edilizie necessarie per ripristinare lo stato ante con riferimento alla reale consistenza, ed ai prezzi di mercato delle relative opere edilizie di cui al "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini" per l'anno in corso.
- b) **Danno Formale.** Si verifica in presenza di opere edilizie riconducibili alle lettere b) – c) – d) dell' "Allegato – Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 31/02, attuate senza rispettare le procedure previste per l'ottenimento dell'autorizzazione ex art. 146 del D. Lgs 42/04, e l'effettiva alterazione dello stato dei luoghi risulta, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, compatibile con il contesto tutelato.
In questo caso il danno viene convenzionalmente ritenuto pari a 0.

AREA TECNICA**2. Quantificazione del profitto conseguito**

Ogni opera abusivamente realizzata che alteri lo stato dei luoghi in ambito tutelato produce sempre un profitto, inteso come utile netto, vantaggio economico, conseguito o conseguibile, mediante l'intervento abusivamente realizzato.

Si distinguono due ipotesi possibili di profitto:

- a) Quando l'opera abusiva abbia prodotto un incremento di superficie o di volume (ivi comprese le superfici accessorie ed i volumi tecnici) , il profitto sarà determinato per differenza tra il valore venale della porzione abusiva aumentato del maggior valore dell'area a seguito del maggior indice di fabbricabilità conseguito, diminuito del costo di vivo della costruzione, delle spese generali e del costo vivo del terreno sul quale insiste l'abuso.

Si veda il seguente prospetto analitico:

A) VALORE VENALE OPERA ABUSIVA

(1) Valore di mercato = €/mq.

(2) Superficie abusiva commerciale = mq.

B) COSTO VIVO OPERE REALIZZATE

(3) Costo di mercato commerciale = €/mq.

(2) Superficie abusiva commerciale = mq.

C) INCIDENZA COSTO TERRENO SU PORZIONE ABUSIVA

(4) Costo del terreno = €/mq.

Volume totale lordo = mc.

Volume abuso lordo = mc.

D) SPESE GENERALI

10% voci B) e C)

E) INCREMENTO VALORE AREA

(5) Valore di mercato = €/mq.

$$\text{PROFITTO} = (A+E) - (B+C+D)$$

AREA TECNICA

(1) Il valore di mercato è rappresentato dal valore commerciale di un edificio in regime di libera contrattazione. Ai fini della determinazione delle sanzioni si assumono i seguenti valori medi validi per tutti gli ambiti comunali tutelati paesaggisticamente :

- destinazione d'uso residenziale	€ 1.500,00/mq	- destinazione d'uso agricola	€ 700,00/mq
- destinazione d'uso commerciale	€ 2.000,00/mq	- destinazione d'uso produttiva	€ 1.000,00/mq
- destinazione d'uso direzionale	€ 1.300,00/mq	- destinazione d'uso turistica	€ 2.000,00/mq

(2) La superficie abusiva commerciale è rappresentata dalla somma della superficie utile al lordo dei muri + 50% della superficie a servizi e accessori diretti + 25% della superficie per accessori indiretti + 15% della superficie di balconi e terrazzi.

(3) Il costo di mercato commerciale è rappresentato dal costo vivo della costruzione distinto tra edifici residenziali e produttivi con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"

(4) Il costo del terreno rappresenta il valore dell'area che viene ad essere occupata dalla costruzione o porzione di costruzione abusiva e viene convenzionalmente ritenuto coincidente con quello assegnato, per le diverse zone omogenee, ai fini I.C.I. secondo la tabella allegata al "Regolamento comunale imposta comunale sugli immobili I.C.I."

(5) Incremento percentuale del valore venale dell'opera abusiva (A) inteso come rapporto tra Volume Totale Lordo e Volume Abuso Lordo

b) Quando l'opera abusiva non abbia prodotto incrementi di superficie o di volume, il profitto viene convenzionalmente assunto pari ai seguenti importi forfetari:

- interventi di cui alla lett. b) – c) – d) (Allegato L.R. 31/02) **€ 750,00**
- interventi di cui alla lett. e) – f) (Allegato L.R. 31/02) **€ 1.500,00**

3. Redazione perizia

Le perizie, effettuate secondo i criteri in precedenza stabiliti, possono essere svolte da Unione della Valconca, oppure da professionisti esterni all'Amministrazione del Responsabile.

E' facoltà dell'Amministrazione, in casi particolari di stime inerenti abusi di rilevante complessità o che richiedano specifiche competenze in materia ambientale e paesaggistica, avvalersi della consulenza di professionisti esterni.

Ogni determinazione effettuata comporta un costo per competenze tecniche e spese istruttorie pari al 5% della sanzione determinata.

Il costo della stima è a carico dell'esecutore dell'abuso edilizio.

AREA TECNICA**ART. 8
MODALITÀ DI PAGAMENTO**

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 la riscossione coattiva ai sensi della normativa vigente.

E' ammessa su espressa istanza del trasgressore, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie, ai sensi della normativa vigente.

L' accoglimento dell'istanza di rateizzazione, per importi superiori ad euro 10.000,00 è subordinata alla presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi della normativa vigente.

Le forme di rateizzazione non si applicano per la sanzione pecuniaria aggiuntiva da versare al Ministero dell'Economia delle Finanze, di cui all'art. 1, comma 37, lettera b), punto 2) della legge n. 308/2004.

**ART. 9
RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI CONDONO AMBIENTALE E DI
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Il relativo provvedimento di condono ambientale o di accertamento di compatibilità paesaggistica saranno rilasciati, in seguito al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento delle sanzioni pecuniarie e della sanzione pecuniaria aggiuntiva, quando dovuta, oppure, in caso di rateizzazione delle sanzioni pecuniarie, dell'avvenuto deposito della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa richiesta dal Comune, e del pagamento della prima rata della sanzione.

**Art. 10
NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

Tutti i valori ed i coefficienti riportati nelle allegate tabelle verranno aggiornati ogni 3 anni, con Determina Dirigenziale, mediante l'applicazione ai valori ed ai costi della variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di edifici residenziali.

La misura delle sanzioni, anche convenzionali, è stabilita in sede di prima applicazione dall'approvazione del presente atto.

Il presente Regolamento trova applicazione anche per tutte le pratiche in corso per le quali non è stato rilasciato il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica o di condono paesaggistico, e il cui procedimento amministrativo non sia stato ancora definito e concluso.

AREA TECNICA

TABELLA 1

OPERE ED INTERVENTI NON QUANTIFICABILI IN SUPERFICIE E VOLUMI

Per gli interventi di seguito elencati si applicano le seguenti sanzioni forfetarie:

- realizzazione di area verde fortemente impattante secondo il profilo paesaggistico: fioriere di notevoli dimensioni, numerose piantumazioni di alberi non autoctoni, aiuole, e similari
€ 2.500,00
- realizzazione di area verde con modesto impatto sotto il profilo paesaggistico: fioriere di dimensioni ridotte, scarse piantumazioni di alberi autoctoni e non e piante conformi al regolamento comunale sul verde pubblico, ecc.
€ 1.000,00
- modifiche di materiale e/o delle caratteristiche estetiche di percorsi che consentono il (installati tutti originariamente prima del 1985)
€ 1.000,00
- Demolizione non autorizzata di opere e manufatti privi di rilevanza paesaggistica
€ 1.000,00

Esclusi i casi suddetti,

- se le opere abusive realizzate non sono quantificabili in termini di superficie e di volume, risulti difficile quantificare il profitto, o non siano computabili in base alle voci presenti nelle tabelle, si applica la sanzione forfetaria di € 1.500,00. Fermo restando ciò, detta sanzione può essere applicata anche per diverse tipologie di abuso, qualora l'Ufficio ritenga che i diversi interventi abusivi siano assoggettabili ad una valutazione complessiva, e pertanto, sanzionabili con un'unica sanzione.
- se le opere abusive sono state realizzate nelle zone, ove si applica il criterio sanzionatorio del danno paesaggistico, e non sono quantificabili in termini di superficie e di volume, o, non siano computabili in base alle voci presenti nelle tabelle, il danno paesaggistico calcolato nella misura forfetaria di € 2.000,00. Fermo restando ciò, detta sanzione può essere applicata anche per diverse tipologie di abuso, qualora l'Ufficio ritenga che i diversi interventi abusivi siano assoggettabili ad una valutazione complessiva, e pertanto, sanzionabili con un'unica sanzione.

AREA TECNICA

TABELLA 2

**Sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art. 1, comma 37, comma b) punto 2
della L. 308/2004**

Interventi sull'esistente consistenti rispettivamente:

interventi vari non classificabili in termini di superfici e di volume, e manutenzione straordinaria	€ 3.000,00
restauro	€ 3.500,00
adeguamento igienico – funzionale e ristrutturazione edilizia	€ 4.000,00
Interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento:	
• fino a 50 mc. di sagoma*	€ 5.000,00
• oltre 50 mc. di sagoma	€ 10.000,00

* Per la definizione di sagoma si rimanda alle disposizioni vigenti.