



# **CITTA' DI FERMO**

## **REGOLAMENTO**

### **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.**

Approvato con Delibera Consiliare n. 35 del 11/06/2024

## INDICE:

1. PREMESSE	pag. 2
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag. 2
2.1 Obbligo di presentazione dell'autorizzazione paesaggistica - art. 146 del D.Lgs. 42/2004	pag. 2
2.2 Casi di esclusione - art. 149 D.Lgs. 42/2004	pag. 2
2.3 Ordine di rimessione in ripristino o di versamento di indennità pecuniaria ai sensi Art. 167 D.Lgs. 42/2004	pag. 3
2.4 Opere in assenza di autorizzazione o in difformità - art. 181 D.Lgs. 42/2004	pag. 4
3. PROCEDIMENTI	pag. 4
3.1 Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica	pag. 4
3.2 Parere del RdP Comunale o della Commissione per il Paesaggio di accertamento della compatibilità paesaggistica	pag. 4
3.3 Documentazione necessaria all'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica	pag. 5
4. CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI	pag. 6
4.1 Abuso compatibile con il vincolo paesaggistico	pag. 6
4.2 Abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico	pag. 6
4.3 Abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile	pag. 6
4.4 Criteri generali di determinazione delle sanzioni	pag. 6
4.5 Modalità di calcolo delle sanzioni nel caso di abusi compatibili con il vincolo paesaggistico	pag. 6
4.6 Modalità di calcolo delle sanzioni nel caso di abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile	pag. 7
4.7 Determinazione del Maggior Profitto (MP)	pag. 7
4.7.1 Valore a nuovo dell'immobile (Vn)	pag. 7
4.7.2 Costo di costruzione (Cc)	pag. 8
4.7.3 Superficie complessiva oggetto dell'abuso edilizio (Sc)	pag. 8
4.7.4 Coefficiente di vetustà (Cv)	pag. 8
4.7.5 Coefficiente di ubicazione (Cu)	pag. 9
4.7.6 Coefficiente di accertamento (Ca)	pag. 9
4.7.7 Coefficiente di abuso compatibile/incompatibile (Cac/i)	pag. 10
4.7.8 Valori forfettari del maggior profitto (MP)	pag. 10
5. CALCOLO DANNO AMBIENTALE	pag. 11
6. MODALITA' DI PAGAMENTO	pag. 12

## CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI

### 1. PREMESSE

Il presente regolamento definisce gli indirizzi operativi i criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative (cd. indennità risarcitoria), ai sensi del comma 5, dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" che debbono essere applicate, in relazione agli interventi realizzati in zona a vincolo paesaggistico ambientale, nei seguenti casi:

- a) per i lavori realizzati in assenza o difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

### 2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

#### 2.1 Obbligo di presentazione dell'autorizzazione paesaggistica art. 146 del D.Lgs. 42/2004

L'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" stabilisce l'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni soggetti a tutela, che determinino modificazioni nell'aspetto visibile dei beni stessi e quindi producano un impatto dal punto di vista paesaggistico, finalizzata alla verifica della compatibilità fra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento progettato: *"i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e di aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini degli articoli 136 , 143, comma 1, lettera d) e 157 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. ii., non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione"*.

In particolare il disposto di cui al comma 4 dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, stabilisce che l'Autorizzazione Paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al Permesso di Costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

#### 2.2 Casi di esclusione - art. 149 D. Lgs. 42/2004

Non si applica la sanzione pecuniaria delle opere realizzate in immobile/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggette al regime dell'autorizzazione ambientale, come definito dall'art. 149 dello stesso D. Lgs. 42/2004 e precisamente:

- a) per gli 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) per gli interventi inerenti all'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) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

In relazione agli interventi di cui alla lettera " a) ", trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, si può intendere compresa nella *ratio* della citata disposizione anche un intervento di

ristrutturazione edilizia, purché non riguardante l'esterno (es. modificazione dei prospetti) dell'edificio stesso (vedi parere del MIBAC - PG 94417/06 del 23.10.2006 e D.P.R. N. 31/2017 – allegato A).

Sono inoltre esclusi dalla sanzione pecuniaria le variazioni minimali e i marginali incrementi di superficie utili o di volume che risultano solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino perciò paesaggisticamente irrilevanti (vedi nota dell'ufficio legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n. 16721 del 13/09/2010). Sono da considerarsi in tale ambito di applicazione le variazioni e gli incrementi minimi nonché le difformità verificatesi in sede di costruzione, che non eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% (due per cento) delle misure originarie o previste (in analogia a quanto disposto dal comma 1 dell'art. 32 della legge 28/12/1985 n. 47 e da quanto disposto dal comma 2-ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001).

Sono infine escluse le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa edilizia nazionale e regionale.

### **2.3 Ordine di rimessione in ripristino o di versamento di indennità Pecuniaria - Art. 167 Lgs. n. 42/2004**

L'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004, in caso di realizzazione di opere in aree soggette a vincoli di cui agli art. 136 e 142 del Decreto medesimo, in assenza di autorizzazione paesaggistica e/o in difformità dalla stessa, stabilisce che:

*“1. in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.*

*2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.*

*3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.*

*4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, 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.*

*5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 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 sulla domanda 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. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*

*6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, 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. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.”*

La sanzione in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, si applica indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per le violazioni edilizio-urbanistiche, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione pecuniaria ambientale, in particolare nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001). L'accertamento di compatibilità paesaggistica, con annessa sanzione amministrativa pecuniaria, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio - urbanistica.

Ai fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 tra le tipologie di abusi indicati al comma 4 del medesimo articolo possono essere incluse le opere previste dalla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 33 del 26/06/2009 Prot. n. 6074 con esclusione dei volumi tecnici (vedi circolare n° 38 del 4.09.2023 del Segretariato Generale che richiama il parere n. 19133 del 19.07.2023 dell'Ufficio Legislativo del Ministero della Cultura), fermo restando che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere inoltrata alla competente Soprintendenza, che dovrà preliminarmente esprimersi sulla rilevanza paesaggistica dell'intervento.

## **2.4 Opere in assenza di autorizzazione o in difformità - art. 181 D.Lgs. 42/2004**

L'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 stabilisce, ai commi 1 e 1 bis, specifiche sanzioni penali (cit. art. 44, lettera c) del D.P.R. 380/2001) nel caso di realizzazione di interventi di qualsiasi genere su beni paesaggistici in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa e prevede, al successivo comma 1-ter, che "Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 167", le sanzioni penali non si applicano *"qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica"*, secondo le procedure descritte al comma 1-quater, in presenza di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1-ter.

## **3. PROCEDIMENTI**

### **3.1 Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica**

Il comma 1-quater dell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 descrive il procedimento volto all'acquisizione del giudizio di compatibilità stabilendo che: *"Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter 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 sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni"*.

Il procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- 1) Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica;
- 2) Istruttoria tecnica con eventuale richiesta ed acquisizione di documentazione integrativa, con conseguente sospensione dei termini;
- 3) Espressione del parere di compatibilità paesistico ambientale da parte del competente RdP Comunale ovvero acquisizione dell'espressione del parere della specifica commissione locale per il paesaggio;
- 4) Acquisizione parere vincolante della Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici di competenza territoriale;
- 5) Rilascio o diniego del provvedimento di compatibilità paesaggistica.
  - a) In caso di rilascio: determinazione ed applicazione della sanzione pecuniaria;
  - b) In caso di diniego: attivazione della sanzione demolitoria

### **3.2 Parere del RdP Comunale o della Commissione Locale per il Paesaggio sul procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica**

Il parere espresso dal RdP Comunale o dalla Commissione Locale per il Paesaggio avrà per oggetto la valutazione di compatibilità dell'opera eseguita con i valori paesaggistici ambientali.

In particolare dovranno essere condotte le seguenti verifiche:

- 1) Coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- 2) Congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo;
- 3) Correttezza, formale sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, agricolo, paesaggistico ed ambientale.

La verifica eseguita dal RdP Comunale o dalla Commissione Locale per il Paesaggio in merito ai progetti proposti può determinare quattro possibili esiti:

- a) Inammissibilità della domanda: qualora l'istanza prodotta contenga interventi che non presentano rilevanza paesaggistica sotto il profilo della modificazione apportata in quanto rientranti nel disposto di cui all'art. 149 del codice, ove al comma 1, lettera a), esclude la necessità dell'autorizzazione paesaggistica per gli "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 e nelle altre fattispecie stabilite dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali (vedasi parere del Servizio Legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. n. 16721 del 13/09/2010). L'inammissibilità della domanda verrà dichiarata, non tanto perché osti al suo eventuale accoglimento per presupposti negativi per la sanatoria, bensì perché trattasi in realtà di illeciti insussistenti, per non essere dovuta a "monte" la stessa autorizzazione paesaggistica;
- b) Opere compatibili con il vincolo paesaggistico: qualora si verifichi la mancata produzione di effetti pregiudizievoli all'opera già eseguita in relazione allo stato dei luoghi antecedentemente alla realizzazione dell'opera. In questo caso si dovrà procedere alla determinazione della sanzione con riferimento al solo maggior profitto conseguito in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto del paesaggio-ambientale, con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;
- c) 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 tutele. Il parere del RdP dovrà contenere motivazioni circa la scelta della sanzione demolitoria. Si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali e opportune modalità di esecuzione e di ripristino;
- d) Opere incompatibili con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabili: qualora venga accertato, con apposita perizia tecnica supportata da oggettive dimostrazioni provate in sede giudiziale, che la demolizione dell'opera abusiva potrebbe arrecare maggiore pregiudizio alla parte legittima dell'immobile od ambientale 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.

### **3.3 Documentazione necessaria all'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica**

All'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata, sul portale informatico del Comune attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, dovrà essere allegata la documentazione di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 *"individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, comma 3, del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*, utilizzando i modelli di cui all'accordo stipulato tra la Regione Marche e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali i cui moduli sono disponibili nel sito istituzionale della Regione Marche e nel sito della direzione Regionale del Ministero per i Beni e le attività Culturali.

#### **4. CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI**

Conseguentemente al parere del RdP Comunale ovvero al parere della Commissione locale per il paesaggio e acquisito il parere vincolante della Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici delle Marche, ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 si distinguono di seguito le seguenti ipotesi:

1. Abuso compatibile con il vincolo paesaggistico;
2. Abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico;
3. Abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile.

##### **4.1 Abuso compatibile con il vincolo paesaggistico**

È il caso in cui la Soprintendenza abbia espresso un giudizio di compatibilità dell'abuso con il vincolo paesaggistico, ossia una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo, conseguito con la realizzazione dell'opera abusiva, rispetto al danno ambientale.

##### **4.2 Abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico**

È il caso in cui l'abuso abbia determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione. In tal caso si procederà ad ordinare:

- la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che il RdP Comunale ovvero la Commissione Locale per il paesaggio ovvero la Soprintendenza riterrà opportuno stabilire;
- la eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dagli interventi realizzati.

##### **4.3 Abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile**

È il caso in cui qualora l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica giurata 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.

##### **4.4 Criteri generali di determinazione delle sanzioni**

Nel caso della sanzione pecuniaria dovranno essere considerati e rispettati i seguenti criteri generali:

###### Ambito di applicazione del calcolo

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, essa sarà riferita alla sola porzione dell'immobile eseguito abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo.

###### Livello minimo della Sanzione

Nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato non ammissibile per analogia alle casistiche per i valori forfettari, non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, quest'ultima, non potrà comunque essere inferiore a €. 516,00 come stabilito dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

###### Riferimento temporale

Il riferimento temporale è sempre la data di presentazione dell'istanza di parte o di accertamento dell'illecito.

#### 4.5 Modalità di calcolo delle sanzioni nel caso di abusi compatibili con il vincolo paesaggistico

Poiché il giudizio di compatibilità dell'abuso con il vincolo paesaggistico, da parte della Soprintendenza, comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale (con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale) la sanzione sarà determinata avendo a riferimento il solo maggior profitto conseguito in quanto il danno ambientale è da considerarsi nullo.

#### 4.6 Modalità di calcolo delle sanzioni nel caso di abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile

Nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico e non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica giurata 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 sul maggior profitto conseguito stante il suddetto giudizio di incompatibilità paesaggistica) determinato dal profitto conseguito umentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona in cui l'abuso è stato realizzato, oltre che, a prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali. Si precisa altresì come, il costo di dette opere di riqualificazione, eventualmente prescritte, non potrà in alcun caso essere portato a detrazione del dovuto per come sotto determinato.

#### 4.7 Determinazione del Maggior Profitto (MP)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto (MP), è determinata attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo dei valori a nuovo, desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche all'oggetto e all'ambito del territorio su cui lo stesso è localizzato. Detto valore sarà depurato del costo di costruzione e mediato dalla vetustà dell'opera, considerati l'origine dell'accertamento e la compatibilità o meno dell'abuso. A seguire la formula estimativa:

$$\text{MP} = (\text{Vn} - \text{Cc}) \times \text{Sc} \times \text{Cv} \times \text{Cu} \times \text{Ca} \times \text{Cac/i}$$

ove per la suindicata formula si intende:

- **Vn** (*Valore a nuovo dell'immobile*): è il valore di mercato a nuovo dell'immobile; detto valore deriva da una analisi di mercato e comunque non potrà mai essere inferiore al valore massimo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate) per la categoria di immobile e la zona di ubicazione dell'immobile;
- **Cc** (*Costo di costruzione*): rappresenta il costo di costruzione a nuovo delle opere eseguite, determinato sulla base del prezzario regionale vigente;
- **Sc** (*Superficie complessiva*) è la Superficie complessiva dell'opera abusiva (non dell'intero manufatto ma relativa alla parte abusiva dello stesso);
- **Cv** (*Coefficiente di vetustà*) è un coefficiente di degrado definito in relazione alla vetustà dell'opera abusiva;
- **Cu** (*Coefficiente di ubicazione*) è il coefficiente correttivo in relazione alla particolare rilevanza dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- **Ca** (*Coefficiente di accertamento*) è un coefficiente che considera l'origine dell'accertamento, se su istanza del privato o per accertamento della Pubblica Amministrazione;
- **Cac/i** (*coefficiente di compatibilità/incompatibilità dell'abuso*) è il coefficiente correttivo che esprime la compatibilità paesaggistica o la incompatibilità paesaggistica dell'opera abusiva oggetto di determinazione.



#### **4.7.1 Valore a nuovo dell'immobile (Vn)**

Il valore di riferimento a metro quadrato da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è il Valore a Nuovo dell'immobile desunto dalla analisi di mercato per beni simili. Detto valore non potrà comunque mai essere inferiore al valore massimo riportato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare del Territorio visionabili sul sito della Agenzia delle Entrate vigenti al momento temporale di riferimento.

Gli interventi comportanti solo incrementi di volumi sono riconducibili in termini di superficie dividendo il volume stesso per:

- l'altezza virtuale di mt. 3,05 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica residenziale e residenziale rurale;
- l'altezza virtuale di mt. 6,00 per l'edilizia produttiva;
- l'altezza virtuale di mt. 4.50 per le attrezzature rurali in genere.

#### **4.7.2 Costo di costruzione (Cc)**

Rappresenta il costo di costruzione a nuovo delle opere eseguite, determinato sulla base del prezzario regionale vigente per le opere pubbliche. Ai fini della determinazione del medesimo dovrà prodursi Computo Metrico Estimativo (CME), debitamente asseverato, da redigersi a cura di un tecnico abilitato.

N.B.

Qualora il costo di costruzione (Cc) superi il 75% del Valore a nuovo dell'immobile (Vn) di cui al punto precedente, si utilizzerà comunque il valore massimo pari al 75% del Vn.

#### **4.7.3 Superficie complessiva oggetto dell'abuso edilizio (Sc)**

È la superficie di riferimento oggetto dell'abuso nei confronti della quale vengono applicati gli ulteriori coefficienti utili alla determinazione del profitto.

La misurazione dovrà essere effettuata per l'intera superficie lorda dell'opera abusiva applicando, in analogia di quanto disposto dall'art. 13 della legge della legge 392/78 i seguenti coefficienti correttivi sulle superfici oggetto di abuso, che qui vengono definiti. La superficie complessiva convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) il 100% della superficie per la parte di unità immobiliare abusiva;
- b) il 60% della superficie per la parte di autorimesse abusive;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune abusive;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili abusive;
- e) il 45% della superficie dei portici abusivi.

È ulteriormente detratto il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) ed e) si misurano al lordo dei muri.

Le superfici di cui ai punti c) e d) si misurano al netto dei muri.

In caso di trasformazione delle superfici preesistenti che abbiano comunque impatto nell'ambiente, la superficie oggetto d'abuso verrà calcolata determinando la superficie convenzionale come rappresentata dai commi precedenti detraendo, comunque l'analoga superficie convenzionale effettivamente preesistente derivante dall'applicazione dei su indicati coefficienti correttivi.

#### **4.7.4 Coefficiente di vetustà (Cv)**

Esprime la vetustà dell'immobile, limitatamente però ai soli anni non goduti dal richiedente. Esso si determina utilizzando un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% (0,01) per ciascuno dei primi 15 anni solari successivi a quello di realizzazione dell'abuso, maggiorato di un ulteriore 0,5% (0,005) per ciascuno degli anni solari successivi al 15° anno.

N.B.

- Nel caso di accertamento dell'illecito da parte della Amministrazione detto coefficiente sarà sempre pari ad 1 in quanto non si opererà alcuna detrazione per vetustà;

- Nella determinazione degli anni di vetustà non dovranno essere computati gli anni in cui il richiedente ha goduto dell'opera abusiva, ma solamente gli anni residui;
- Qualora il valore come sopra determinato superi il 50% di riduzione si applicherà comunque la riduzione massima del 50%.

Esempi di determinazione del coefficiente di vetustà (n = numero degli anni da conteggiare):

Es. 1: n = 13; il coefficiente ricercato sarà:

$$0,01_{\text{COEFFICIENTE ANNUO PRIMI 15 ANNI}} \times 13_{\text{NUMERO DI ANNI}} = \mathbf{0,13}$$
 (ossia il 13%);

Es. 2: n = 25; il coefficiente ricercato sarà:

$$0,01_{\text{COEFFICIENTE ANNUO PRIMI 15 ANNI}} \times 15_{\text{NUMERO DI ANNI}} + 0,005_{\text{COEFFICIENTE ANNUO ANNI SUCCESSIVI A 15}} \times (25-15)_{\text{NUMERO DI ANNI SUCCESSIVI A 15}} = 0,01 \times 15 + 0,005 \times 10 = 0,15 + 0,05 = \mathbf{0,20}$$
 (ossia il 20%);

Es. 3: n = 95; il coefficiente ricercato sarà:

$$0,01_{\text{COEFFICIENTE ANNUO PRIMI 15 ANNI}} \times 15_{\text{NUMERO DI ANNI}} + 0,005_{\text{COEFFICIENTE ANNUO ANNI SUCCESSIVI A 15}} \times (95-15)_{\text{NUMERO DI ANNI SUCCESSIVI A 15}} = 0,01 \times 15 + 0,005 \times 80 = 0,15 + 0,40 = 0,55$$
 e pertanto **0,50** in quanto vige la riduzione massima applicabile del 50%);

#### 4.7.5 Coefficiente di ubicazione (Cu)

Il coefficiente correttivo di ubicazione viene attribuito in relazione alla particolare rilevanza dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico che assume nel territorio e nel grado di importanza che l'intervento riveste nell'ambito territoriale complessivo. A tal fine i coefficienti di ubicazione (Cu) vengono come a seguito stabiliti:

<i>Rif.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Coeff.</i>
4.7.5.1	Area/fabbricati sottoposte a vincolo paesaggistico Istituito con decreto specifico ricadenti nell'ambito dell'area che il PRG classifica quale zona " A" ai sensi del D.M. 1444/68 (art. 136 D.lgs. n.42/2004)	1,20
4.7.5.2	Area/fabbricati sottoposte a vincolo paesaggistico Istituito con decreto specifico (art. 136 D.lgs. n.42/2004)	1,10
4.7.5.3	Area/fabbricati sottoposte a vincolo paesaggistico ricadenti nell'ambito di vincolo generico (Galasso) (art. 142 D.lgs. n.42/2004)	1,00

#### 4.7.6 Coefficiente di accertamento (Ca)

Il coefficiente correttivo in relazione all'origine dell'accertamento, se su istanza del privato o per accertamento della Amministrazione Pubblica, ha lo scopo di incentivare la auto-regolarizzazione da parte del privato delle opere abusive.

A tal fine i coefficienti correttivi vengono come a seguito stabiliti:

<i>Rif.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Coeff.</i>
4.7.6.1	Abuso individuato su istanza del privato	1,00
4.7.6.2	Abuso individuato in conseguenza ad autonomo accertamento della Amministrazione Pubblica	1,20

#### 4.7.7 Coefficiente di abuso compatibile/incompatibile (Cac/i)

Il coefficiente correttivo in relazione all'abuso qualora questi sia giudicato compatibile con le condizioni paesaggistiche ovvero giudicato incompatibile ma non ripristinabile.

A tal fine i coefficienti correttivi vengono come a seguito stabiliti:

<i>Rif.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Coeff.</i>
4.7.7.1	Abuso compatibile con le condizioni paesaggistiche	1,00
4.7.7.2	Abuso incompatibile con le condizioni paesaggistiche e non ripristinabile	1,50

Si ribadisce altresì come, nel caso di abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile, il costo delle opere di riqualificazione tendenti alla eliminazione delle alterazioni ambientali, eventualmente prescritte dalla Amministrazione, non potrà in alcun caso essere portato a detrazione del dovuto per come sopra determinato.

#### **4.7.8 Valori forfettari del maggior profitto (MP)**

I valori forfettari di seguito elencati sono applicabili alle tipologie di interventi configuratisi come abusi paesaggistici ma non quantificabili in termini di volume e/o di superficie realizzati. Indipendentemente dal tipo di abuso realizzato l'importo minimo di tali sanzioni non potrà comunque essere inferiore a € 516,00 in analogia a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001:

<i>Descrizione Opera</i>	<i>Tipologia</i>	<i>MP (euro)</i>
Ristrutturazione Edilizia	Edifici di valore storico testimoniale	2.500,00
	Altri edifici	2.000,00
Restauro e risanamento conservativo	Edifici di valore storico testimoniale	2.000,00
	Altri edifici	1.500,00
Manutenzione Straordinaria ed altri interventi ex art. 6, c.2 D.P.R. 380/2001	Edifici di valore storico testimoniale	1.000,00
	Altri edifici	516,00
Movimenti di terra	Fino a mc. 15	516,00
	Tra 15 e 100 mc	516,00 + 10,00 per ogni mc oltre i primi 15
	Oltre i 100 mc	1.400 + 15,00 per ogni mc oltre i primi 100
Piscine, piazzali, depositi a cielo libero ecc.	Fino a 20 mq	516,00
	Oltre 20 mq	516,00 + 30,00 per ogni mq. oltre i primi 20
Recinzioni, muri di sostegno ecc.	Fino a 30 ml	516,00
a) Recinzioni con muretti in muratura o similare/cordoli in cemento a vista con eventuale struttura sovrastante in metallo, legno o similare	Oltre 30 ml	516,00 +10,00 per ogni ml. oltre i primi 30
b) Recinzioni con rete metallica e pali in legno	Oltre 30 ml	516,00 +3,50 per ogni ml. oltre i primi 30
c) Recinzioni con rete metallica e pali in ferro	Oltre 30 ml	516,00 +5,00 per ogni ml. oltre i primi 30
d) Recinzioni con rete metallica e pali in cemento	Oltre 30 ml	516,00 +7,00 per ogni ml. oltre i primi 30

Interventi di ingegneria naturalistica	Fino a 50 mq	516,00
	Oltre 50 mq	516,00 + 1,5 per ogni mq oltre i primi 50
Altre opere	Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati ad uno di essi	

Le sanzioni come sopra determinate dovranno poi essere rettificare sulla base di:

- il Coefficiente di vetustà (Cv) di cui al punto 4.7.4;
- il Coefficiente di ubicazione (Cu) di cui al punto 4.7.5;
- il coefficiente di accertamento (Ca) di cui al punto 4.7.6
- il Coefficiente di Abuso Compatibile o Incompatibile (Cac/i) di cui al punto 4.7.7

### **Criteria utilizzati**

#### Valore di mercato a nuovo dell'opera e non Valore medio di mercato

Si ritiene corretto utilizzare il valore a nuovo e non il valore medio di mercato, detratto il costo di costruzione (sempre a nuovo) dell'opera in quanto altrimenti, utilizzando il coefficiente di vetustà, si opererebbe una doppia detrazione del valore in conseguenza di un unico effetto (l'invecchiamento). Oltretutto creerebbe una disparità di trattamento in funzione del periodo di esecuzione dell'opera (comunque goduta).

#### Coefficiente di deprezzamento per vetustà

Nella determinazione del coefficiente di deprezzamento si è inteso considerare detto coefficiente solo nel caso in cui l'abuso venga accertato su istanza del privato, proprio allo scopo di favorire la auto-regolarizzazione dell'abuso.

Con lo stesso principio si è inteso di non computare, nella determinazione del coefficiente, gli anni in cui il richiedente ha goduto dell'opera abusiva (ma solamente gli anni goduti da terzi). Infatti considerare tutti gli anni avrebbe un effetto di stimolo a procrastinare all'infinito la regolarizzazione dell'opera abusiva, stimolo che viene meno non computando gli anni goduti dal richiedente.

#### Coefficiente di accertamento

Sempre allo scopo di favorire la auto-regolarizzazione dell'abuso è stato introdotto il Coefficiente di accertamento, che ha lo scopo di premiare la istanza di accertamento da parte del privato rispetto all'abuso individuato per autonomo accertamento della Amministrazione Pubblica. Si potrà ragionare sul livello di incentivazione della auto-regolarizzazione (modulando la forchetta tra i due coefficienti) ma si ritiene certamente meritevole di considerazione il fatto che il privato, in autonomia chieda la regolarizzazione dell'abuso.

## **5. CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE**

Per danno ambientale deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente quando l'abuso è ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica giurata, 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'intervento medesimo. In tal caso verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al danno ambientale arrecato (ritenuto, in questo caso, prevalente sul maggior profitto conseguito, stante il giudizio di incompatibilità paesaggistica) determinata dal profitto conseguito, aumentata di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona d'abuso Coefficiente di ubicazione (Coeff. Ubicazione) stabilito all'art. 4.7.5 della presente. Per valutazione del danno deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfettari di cui al punto 4.7.8 sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico.

È necessario calcolare il costo di demolizione delle opere abusive ritenute incompatibili con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabili. Per la valutazione del danno ambientale si andrà a calcolare il costo della demolizione oltre i costi di recupero ambientale per il ripristino dello stato dei luoghi applicando

i costi unitari desunti dal Prezzario Regionale opere edili delle Marche in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito. A tale costo verrà applicato il coefficiente correttivo di ubicazione (Coeff. Ubicazione) stabilito all'art. 4.7.5 del presente regolamento. Detta stima giurata a firma del tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso verrà sottoposta e verificata dal Rdp (Responsabile del Procedimento).

## **6. MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento dell'importo, comunicato o ingiunto con nota dirigenziale, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell'atto stesso da parte del destinatario.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge. Si ricorda che nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio dello stesso nell'ambito dell'accertamento in via ordinaria (artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04 cit.), con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizia urbanistica.

Per sanzioni superiori a euro 2.000,00 e comprovati casi di disagio economico-finanziario, su richiesta dell'interessato, il pagamento dell'importo potrà essere dilazionato dall'Amministrazione comunale in quattro rate semestrali e nel caso di versamento in forma rateale per le modalità di rateizzazione: garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo versamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri di urbanizzazione ex art. 5 legge 28.01.1977 n. 10 ora art. 16, comma 2, D.P.R. 380/2001.