

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La norma di riferimento è il D.Lgs. 22 gennaio 2004 “ Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. n. 42 di cui si riportano gli articoli più strettamente connessi all’argomento:

Art. 146. Autorizzazione

i primi quattro commi stabiliscono che:

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.
3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.
4. 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.

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

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 d.P.R. 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 d.P.R. 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 rimissioni 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 rimissioni 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.



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – telefono 0365/546083

REGOLAMENTO SUI CRITERI E LE MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.04.2019

Testo predisposto dall' Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica

INDICE

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 2 – CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

ART. 3 – DEFINIZIONE E QUANTIFICAZIONE DEL DANNO ARRECATO

ART. 4 – CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

ART. 5 – CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

ARTICOLO 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri e le modalità per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie per opere realizzate in assenza o difformità di autorizzazione paesaggistica, con particolare riferimento agli artt. 146 – 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42.

ARTICOLO 2 – CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

1. Sulla base dell'art. 167 c.5 del D.Lgs. 42/2004, il quale determina la sanzione come “somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione”, l'importo della sanzione pecuniaria viene determinato sulla base di una perizia di stima, con le precisazioni di cui all'art. 5, dal tecnico abilitato incaricato dal richiedente, controfirmata dal richiedente, e sottoposta dal responsabile dei procedimenti in materia paesaggistica all'esame della Commissione locale per il paesaggio che dovrà esprimere il proprio parere ai sensi del combinato disposto dell'art. 80 della L.R. 12/2015 e dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

ARTICOLO 3 – DEFINIZIONE E QUANTIFICAZIONE DEL DANNO ARRECATO

1. Il danno arrecato viene computato come costo di tutte le opere che sarebbero necessarie per la remissione in pristino delle opere abusive eseguite e dello stato dei luoghi, comprensive di trasporto materiali ed eventuali oneri di discarica; tale computo risulterà dalla perizia di stima di cui all'art. 2, desumendo i prezzi unitari dai valori attuali del Prezzario delle Opere edili della Provincia di Brescia.

ARTICOLO 4 – CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

1. Per definire secondo normativa il profitto conseguito dalla realizzazione delle opere abusive occorre fare riferimento al Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26/09/1997 che definisce il profitto come “differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia”.
2. Si considera il valore dell'opera realizzata al netto del valore di mercato dell'area o del manufatto esistente prima della sua realizzazione o modifica (anche se non esplicitamente chiarito nel sopraccitato decreto).
3. Per la determinazione del valore dell'opera realizzata occorre fare riferimento ad un importo desunto da un valore oggettivo ed univocamente definito, individuando quest'ultimo nel valore unitario desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.); tale valore è riportato in €/mq per cui anche gli incrementi volumetrici ambientali dovranno essere ricondotti all'incremento di superficie virtuale adottando convenzionalmente il valore dell'altezza pari a 3,00 ml.
4. Dovrà inoltre essere convenzionalmente utilizzato il valore medio delle ultime quotazioni disponibili per la specifica zona e tipologia; ove il tecnico ritenga che esistano fondati motivi per derogare dall'assunzione del valore medio, dovrà produrre perizia asseverata presso il competente Tribunale che dimostri, allegando la necessaria documentazione, la congruità del nuovo valore proposto.
5. La formula per il calcolo del profitto conseguito, ove l'opera sia computabile in termini di superficie e di volume, risulta pertanto:

$$PC = (VMD \times SRD - VMP \times SRP) - SL$$

PC = profitto conseguito

VMD = valore medio unitario di mercato della superficie di riferimento dopo la realizzazione dell'opera abusiva

VMP = valore medio unitario di mercato della superficie di riferimento prima della realizzazione dell'opera abusiva

SRD = superficie di riferimento dopo la realizzazione dell'opera abusiva

SRP = superficie di riferimento prima della realizzazione dell'opera abusiva

SL = stima dei lavori di costruzione delle opere abusive sulla base del Prezzario delle Opere edili della Provincia di Brescia

I valori di mercato potranno essere desunti da ricerche di mercato solamente se non disponibili presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

6. Per il calcolo della superficie di riferimento si rimanda alle disposizioni contenute nel D.P.R. 138/1998
7. Nel caso in cui le opere abusive non siano riconducibili per diverse motivazioni, quali ad esempio la non computabilità in termini di superficie e volume, alla metodologia di calcolo sopra descritta si farà riferimento alla seguente tabella che riporta valori forfettari per ogni tipologia di intervento:

	<i>TIPOLOGIA</i>	<i>IMPORTO FORFETTARIO IN EURO</i>
1	a) Opere varie sugli immobili per le quali non è quantificabile il profitto conseguito e comportanti modifiche della sagoma o dei luoghi b) Recinzioni e cancelli c) Terrazzamenti e sistemazioni di terreno	10% del costo di costruzione da perizia dell'opera abusiva
2	Opere varie sugli immobili per le quali non è quantificabile il profitto conseguito e non comportanti modifiche della sagoma o dei luoghi. Interventi su prospetti o coperture degli edifici esistenti	500,00 € Importo forfettario per ogni unità immobiliare
3	Eliminazione, taglio ed alterazione superfici vegetali	Costo di riproduzione da perizia redatta da tecnico abilitato della superficie vegetale abusivamente alterata
4	Pavimentazioni, strade e similari	50 €/mq
5	Installazioni pubblicitarie e di arredo	300 €/mq
6	Linee elettriche aeree e assimilabili	50 €/ml
7	Pannelli di impianti tecnici	50 €/mq

ARTICOLO 5 – CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

1. La sanzione pecuniaria viene determinata sulla base della perizia di stima redatta secondo i criteri del presente regolamento da tecnico incaricato dal soggetto richiedente, come il maggiore tra gli importi di profitto e danno calcolati o come importo calcolato in base a tabella; il pagamento della sanzione potrà consentire il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria.
2. Nel caso di opere riconducibili a quelle per le quali non è prevista, ad esempio, la computabilità in termini di superficie e volume, e per le quali si fa pertanto riferimento alla tabella di cui al precedente articolo, il danno arrecato si intende assorbito nel valore del profitto conseguito o viceversa.
3. Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 12/2005 (comma così modificato dall'art. 27 della LR n. 27 del 2018) si fissa il valore minimo di euro 500 per la sanzione pecuniaria comunque calcolata e per qualsiasi tipologia di opera abusiva.