



## **Comune di San Bartolomeo al Mare**

Provincia di Imperia

*servizio tecnico, settore SUE - Urbanistica*

sede principale: via XX Settembre, 1 – 18016 San Bartolomeo al Mare (IM) tel 0183 40921 fax 0183 406479

sede ufficio edilizia privata: via Aurelia – 18016 San Bartolomeo al Mare (IM) tel 0183 400018

e-mail [info@sanbart.it](mailto:info@sanbart.it) PEC [comunesanbart@legalmail.it](mailto:comunesanbart@legalmail.it)

# **Regolamento delle sanzioni per la realizzazione di opere abusive in aree di vincolo paesaggistico - ambientale**

*Criteria per l'applicazione della sanzione pecuniaria di  
cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi.*

\*\*\*

Indice:

art. 1 – quadro normativo di riferimento

art. 2 – ambito di applicazione

art. 3 – parere della Commissione Locale per il Paesaggio

art. 4 – determinazione dell'importo dell'indennità risarcitoria

art. 5 – criterio di calcolo dell'indennità risarcitoria

art. 6 – calcolo del profitto conseguito

art. 7 – calcolo del danno ambientale arrecato

art. 8 – coefficienti di maggiorazione e riduzione

art. 9 – criteri di redazione della perizia di stima, computo metrico

art. 10 – istanze di Accertamento per opere di cui all'allegato A del D.P.R. 31/2017

art. 11 – rateizzazione

art. 12 – norme transitorie

## **Articolo 1.**

### **QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.**

- 1) L'art. 146 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 & smi dispone l'obbligo di Autorizzazione Paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni ed aree soggetti a tutela.
- 2) Oggetto delle seguenti procedure sono pertanto le opere realizzate in assenza oppure in difformità da Autorizzazione Paesaggistica, ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 & smi (in sostituzione del D. Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999, a loro volta in sostituzione delle precedenti Leggi n. 1497 del 29 giugno 1939 e n. 431 del 08 agosto 1985).

## **Articolo 2.**

### **AMBITO DI APPLICAZIONE.**

- 1) Il presente regolamento si applica a tutte le istanze di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica che abbiano determinato la modifica allo stato dei luoghi, all'aspetto esteriore del fabbricato e/o manufatti preesistenti, comunque in linea con le disposizioni normative previste dal D. Lgs. 42/2004 & smi..
- 2) La sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi si applica nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere eseguite in zone vincolate nei casi di:
  - 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.
- 3) Il sistema sanzionatorio di cui ai successivi articoli del presente regolamento dovrà essere applicato anche alle pratiche pendenti e non ancora definite per le quali sono stati richiesti i pagamenti delle sanzioni pecuniarie e che in oggi non risultano ancora effettuati.
- 4) Il presente regolamento si applica anche in caso di pratiche di cui al comma 5 dell'art. 48 della L.R. 16/2008 & smi.
- 5) Il presente regolamento, si applica anche alle istanze di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica che hanno come oggetto opere la cui fattispecie rientra nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017, e realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della predetta normativa. Le istanze saranno disciplinate secondo quanto descritto dall'art. 10 del presente regolamento.

## **Articolo 3.**

### **PARERE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO.**

- 1) Nei casi di richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 ed art. 181 del D. Lgs. 42/2004 & smi, il competente parere della Commissione Locale per il Paesaggio viene reso preventivamente all'invio della pratica in Soprintendenza per i beni Architettonici, sia in riferimento al parere di compatibilità e sia in riferimento alla determinazione della sanzione paesaggistica, qualora possibile. Nel caso in cui la documentazione prodotta contestualmente all'istanza risulti carente della necessaria perizia tecnico-estimativa ovvero in caso di parere vincolante differente espresso dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio, la determinazione della sanzione paesaggistica da parte della Commissione Locale per il Paesaggio verrà effettuata e/o riveduta anche successivamente al ricevimento del predetto parere vincolante.
- 2) Nell'emissione del proprio parere la Commissione Locale per il Paesaggio si esprime:
  - a) con parere contrario in riferimento alle opere che lei stessa riterrà incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato un'alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse. Rientrano entro tale tipologia anche le opere per le quali la Soprintendenza si sia preventivamente espressa negativamente ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 & smi. In tal caso, ritenuta l'opera incompatibile con l'ambiente, la procedura si conclude in ambito comunale con il provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico che ne ordina la demolizione ovvero il ripristino ai sensi dell'art. 167 commi 1, 2 e 5 del D. Lgs. 42/2004 & smi.;
  - b) con parere favorevole in riferimento alle opere tollerate dall'ambiente, anche qualora le stesse, pur realizzando un danno ambientale, questo non è valutato di tale rilevanza da richiederne la demolizione, disponendo l'applicazione a carico del responsabile dell'abuso della somma risarcitoria di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi nella misura pari al maggior importo tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito. Detto importo è determinato previa perizia di stima asseverata, redatta secondo le disposizioni del presente regolamento. Il parere relativo alle istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica può contenere l'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico-ambientale (art.5 comma 4 L.R. 5/2004 - *l'efficacia del titolo edilizio in sanatoria può essere subordinata all'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico-ambientale previa fissazione, in tale provvedimento, di un congruo termine entro cui l'interessato è tenuto ad ottemperare alle prescrizioni*);
  - c) con parere favorevole in riferimento alle opere ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico – ambientale. In tal caso la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima asseverata, redatta secondo le disposizioni del presente regolamento. Il parere della Commissione locale per il Paesaggio obbligatorio e vincolante è recepito dal Responsabile con apposito atto che viene trasmesso quale comunicazione interlocutoria ai sensi della L. 241/1990 & smi al titolare della richiesta. La Commissione Locale per il Paesaggio esprimerà inoltre il parere vincolante previsto dal comma 2 lettera e) della L.R. 22/2009 sulla determinazione della sanzione pecuniaria calcolata.

#### **Articolo 4.**

##### **DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA.**

- 1) L'indennità risarcitoria determinata ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte al vincolo paesaggistico - ambientale, che abbiano apportato modifica allo stato dei luoghi, all'aspetto esteriore dei manufatti preesistenti, per i quali interventi la Commissione Locale per il Paesaggio si sia espressa con esito favorevole, previa acquisizione del preventivo parere favorevole vincolante della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio (con esclusione delle opere di cui all'art. 149 del medesimo decreto).
- 2) L'indennità risarcitoria è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive.
- 3) In via generale è quantificato quale profitto conseguito, la differenza tra il valore dell'opera o l'aumento di valore ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di stesura della perizia.
- 4) L'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 & smi dispone che in caso di richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e di accertamento della stessa da parte delle autorità competenti, previo parere vincolante della Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma pari al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione.
- 5) L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima asseverata da redigersi a cura di un tecnico abilitato sulla base dei criteri del presente regolamento e recepita dal responsabile Tecnico del Procedimento Paesaggistico, nonché dalla Commissione Locale per il Paesaggio.
- 6) La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore ad €. 516,00 anche nel caso in cui il danno ed il profitto non vengano rilevati, nonché nei casi in cui, in base alla perizia tecnico-estimativa, l'entità della sanzione applicabile sia comunque inferiore al minimo stabilito, indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato. Rimane comunque facoltà della competente Commissione Locale per il Paesaggio, stabilire eventuali importi maggiorati, sia in ragione della tipologia dell'abuso sia in riferimento alla quantità delle opere realizzate.
- 7) Contro l'atto inerente la sanzione pecuniaria, emesso dal Responsabile, l'interessato può proporre ricorso al TAR competente, entro sessanta giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro centoventi giorni dalla notifica stessa. Nel caso in cui l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento della sanzione nei tempi stabiliti dalla legge, si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute.

#### **Articolo 5.**

##### **CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA.**

- 1) Quantificazione del danno ambientale arrecato: Relativamente al danno ambientale viene stabilito che il risarcimento del danno si riferisca a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare ovvero attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito alla violazione stessa.
- 2) Quantificazione del profitto conseguito: Per quanto riguarda la quantificazione dell'utile conseguito, tale deve essere valutato calcolando l'aumento di valore dell'immobile, a seguito della realizzazione delle opere abusive, e detraendo da tale valore il costo di costruzione delle opere abusive stesse, con esplicito riferimento alle voci di costo rilevate nel Prezziario Regionale Opere Edili dell'Unione Regionale Camere di Commercio della Regione Liguria (ultimo aggiornamento alla data di presentazione dell'istanza di accertamento).

#### **Articolo 6.**

##### **CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO.**

- 1) Il danno ambientale arrecato, come sopra definito, viene valutato tramite perizia di stima asseverata da redigersi a firma di un tecnico abilitato e recepita dal Responsabile Tecnico del Procedimento Paesaggistico, nonché dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

#### **Articolo 7.**

##### **CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO.**

- 1) Il profitto conseguito è determinato dalla differenza tra:
  - a) Il valore dell'opera o l'aumento di valore, determinato con il valore medio di mercato da attribuire alle nuove edificazioni e/o alle ristrutturazioni (a seconda del caso di che trattasi). Il valore come sopra stimato è asseverato dal tecnico abilitato;
  - b) il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione stessa, alla data di stesura della perizia e con esplicito riferimento alle voci di costo rilevate nel Prezziario Regionale Opere Edili dell'Unione Regionale Camere di Commercio della Regione Liguria (ultimo aggiornamento). Il costo di costruzione complessivo è stimato ed asseverato dal tecnico abilitato.
- 2) Tale perizia asseverata, richiesta dal Comune, dovrà pervenire contestualmente alla presentazione dell'istanza di Accertamento ovvero entro il termine massimo inderogabile di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta stessa. In caso di inottemperanza, il costo di costruzione sarà valutato pari a zero ovvero l'ufficio procederà con l'avvio del procedimento per il rigetto dell'istanza.

#### **Articolo 8.**

##### **COEFFICIENTI DI MAGGIORAZIONE E RIDUZIONE.**

- 1) Il coefficiente di maggiorazione viene applicato in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento relativamente al valore paesaggistico della specifica zona. Le zone vengono così suddivise:
  - a) Zona 1 = 1.50 (tutte le zone definite dal P.T.C.P. in regime normativo di CE e MA)
  - b) Zona 2 = 1.20 (tutte le zone definite dal P.T.C.P. in regime normativo di CO)
  - c) Zona 3 = 1.00 (tutte le zone definite dal P.T.C.P. in regime normativo di MO, TR e TRZ)
- 2) Il coefficiente di riduzione viene applicato in relazione alle caratteristiche, alla tipologia ed all'inserimento nel contesto d'ambito delle opere abusive. Tale coefficiente si applica al valore desunto, a discrezione del Servizio Beni Ambientali e per il Paesaggio sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, fino al 90% secondo i seguenti criteri:
  - a) 60% - 90% , per opere comunque ritenute migliorative della situazione preesistente e/o valutate di bassissimo impatto ambientale in riferimento alla tipologia dell'immobile principale ed il suo inserimento nel contesto d'ambito.
  - b) 30% - 60% , per opere che hanno prodotto una modesta alterazione del paesaggio e che, per la loro tipologia e caratteristica, possono essere ritenute coerenti con i valori del territorio.
  - c) 0% - 30% , per opere ritenute di particolare impatto ambientale che hanno comportato modifiche sostanziali al bene tutelato pur essendo tra quelle compatibili dal punto di vista del vincolo paesaggistico.

## **Articolo 9.**

### **CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA – COMPUTO METRICO.**

- 1) La perizia di stima a firma di un professionista abilitato all'esercizio della libera professione, dovrà essere definita sulla base del Prezziario Regionale Opere Edili dell'Unione Regionale Camere di Commercio della Regione Liguria (ultimo aggiornamento alla data di presentazione dell'istanza di accertamento).
- 2) Per eventuali categorie di lavori i cui prezzi non siano riportati nel Prezziario, i costi verranno definiti sulla base di una dettagliata stima del professionista.

## **Articolo 10.**

### **ISTANZE DI CUI ALL'ALLEGATO A DEL D.P.R. 31/2017.**

- 1) Il presente regolamento, si applica anche alle istanze di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica che hanno come oggetto opere la cui fattispecie rientra nell'allegato A del D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017, realizzate in epoca antecedente all'entrata in vigore della predetta normativa.
- 2) Le istanze di cui al comma 1) verranno esaminate ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi.

- 3) L'importo della sanzione paesaggistica, quantificata ai sensi del presente regolamento, verrà così di seguito determinata:
  - a) Per interventi che non hanno comportato alcun danno ed alcun profitto conseguito, il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica è esente dall'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi.
  - b) Per gli interventi ritenuti compatibili e che hanno comportato la quantificazione del profitto conseguito o del danno, il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica è subordinato al pagamento della sanzione così come definita dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi, ovvero la somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La determinazione della sanzione paesaggistica sarà quindi disciplinata dal presente regolamento.

#### **Articolo 11.**

##### **RATEIZZAZIONE.**

- 1) Ai sensi dell'art. 33 del R.D. 03 giugno 1940 n. 1357, le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente regolamento, potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in massimo tre rate semestrali, per un importo minimo pari ad €. 2.000,00. La somma rateizzata verrà maggiorata del tasso d'interesse legale in ragione d'anno ed inoltre dovrà essere garantita da idonea polizza fideiussoria, da svincolare successivamente al rilascio del titolo in sanatoria a seguito di nulla osta comunale. Rimane comunque facoltà degli uffici comunali di competenza, valutare l'eventuale ammissibilità di ciascuna istanza di rateizzazione.

#### **Articolo 11.**

##### **NORMA TRANSITORIA.**

- 1) La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.
- 2) Il presente regolamento si applica a tutte le pratiche per le quali non è stata ancora determinata la sanzione paesaggistica di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 & smi.
- 3) A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni in esso contenute.