



# Città di Imola

## DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

N. 297 DEL 31/08/2009

OGGETTO : SANZIONE EX ART. 167 D.LGS. N. 42/2004 PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO IN ASSENZA O DIFFORMITA` DALL`AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - APPROVAZIONE CRITERI E MODALITA` DI DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DOVUTA

Il giorno 31/08/2009 alle ore 10:00 nella Residenza Comunale di Imola, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

	PRESENTI	ASSENTI
MANCA DANIELE - SINDACO	X	
VISANI ROBERTO - VICE SINDACO	X	
GALAVOTTI VALTER - ASSESSORE	X	
SALIERI RAFFAELLA - ASSESSORE	X	
VIGNA IVAN - ASSESSORE	X	
RACCAGNA MARCO - ASSESSORE	X	
MUNGO DONATELLA - ASSESSORE	X	
MAZZINI LUCIANO - ASSESSORE	X	
CAMPAGNOLI MONICA - ASSESSORE	X	
BONDI ANDREA - ASSESSORE	X	
TOTALI	10	0

Presiede l'adunanza il Sig. MANCA DANIELE in qualità di SINDACO

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa SIMONETTA D'AMORE

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita la Giunta a prendere in esame l'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

- premesso:

- che l'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6.07.2002 n. 137", stabilisce l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni soggetti a tutela, fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 "Interventi non soggetti ad autorizzazione" del medesimo decreto;
- che l'autorizzazione paesaggistica "ordinaria" viene rilasciata dopo aver accertato la compatibilità paesaggistica dell'intervento e previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- che l'art. 167 del suddetto D.Lgs. 42/04 ha introdotto l'istituto dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria che può essere rilasciata a seguito di accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dopo aver acquisito il parere preventivo vincolante della Soprintendenza, limitatamente ai 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 i lavori realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
  - c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- che in particolare il comma 5 dell'art. 167 precitato ammette, in caso di realizzazione di opere in aree soggette ai vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/04 in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, nei casi sopra indicati, l'accertamento della compatibilità paesaggistica che comporta una sanzione alternativa alla rimessione in pristino consistente nel pagamento – a titolo di sanzione pecuniaria – di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima;
- che la L.R. n. 3 del 21.04.1999 di riforma del sistema regionale e locale, all'art. 94 comma 41 ha attribuito alla competenza dei Comuni le funzioni di determinazione del danno ambientale in precedenza di competenza in un primo tempo del Servizio Provinciale Difesa del Suolo e successivamente della Commissione Provinciale sulla Determinazione valori agricoli medi, indennità definitiva di esproprio e valori costruzioni abusive;
- che detti organismi non hanno mai individuato criteri univoci volti alla determinazione del danno ambientale, né la Regione Emilia Romagna ha fissato in proposito criteri o modalità di determinazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 comma 5° del D.lgs. 42/04;
- evidenziato che si rende necessario procedere all'individuazione dei criteri e delle modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 167 del D.lgs. n. 42/04, stante la necessità di condurre i procedimenti amministrativi con uniformità di trattamento, di indicare il Servizio preposto, di individuare le modalità di rilascio della sanatoria paesaggistica;
- ritenuto che, ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/04, occorre distinguere le seguenti tre ipotesi:
  - 1) per le opere ritenute compatibili con il vincolo paesaggistico e per le quali nei pareri emessi si evinca che le stesse non hanno determinato alcun danno ambientale, la

sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito in quanto il giudizio di compatibilità comporta, ex se, una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;

- 2) qualora, invece, gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'art. 167 comma 4° o le opere abusive siano ritenute incompatibili con il vincolo paesaggistico, in quanto hanno determinato un'alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio riterrà opportuno stabilire;
- 3) se l'abuso è ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, 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 che sarà pari al danno ambientale arrecato (in questo caso prevalente stante il giudizio di incompatibilità) e verrà determinata dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona (di pianura, pedecollina, collina e centro storico) in cui l'abuso è stato realizzato, oltre che prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali, sulla base del parere della CQAP e della Soprintendenza;

- ritenuto pertanto:

- 1) di definire i parametri di calcolo del maggior profitto conseguito dall'esecuzione delle opere, come segue:
  - a) zona di ubicazione
  - b) tipologia edilizia
  - c) superficie di riferimento
  - d) valore venale medio
  - e) costo unitario medio, dedotto dal costo di costruzione applicato usualmente per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi
  - f) vetustà dell'opera abusiva
- 2) di definire i criteri per la determinazione del danno arrecato, secondo i seguenti criteri, esposti in ordine crescente di gravità:
  - a) alterazione e/o modificazione non necessariamente peggiorativa;
  - b) deterioramento e/o perdita, non necessariamente definitivi e irreversibili, del notevole interesse pubblico;
  - c) distruzione e/o perdita irrimediabile e definitiva del notevole interesse pubblico;
- 3) in caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria in concreto irrogabile a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo;
- 4) l'ammontare complessivo della sanzione non dovrà essere inferiore alla somma di € 1.500,00 comunque esigibile a titolo di rimborso spese, istruttoria e diritti di segreteria;

- di dare atto che le somme riscosse a titolo di sanzione verranno introitate alla Risorsa 3.01.1050 "Sanzioni amministrative per violazione di regolamenti comunali, ordinanze e norme di legge" e saranno utilizzate oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino

## DELIBERAZIONE N. 297 DEL 31/08/2009

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 così come indicato dall'art. 167 comma 6 del D.Lgs. n. 42/04;

- visto l'art. 59 della L.R. 6/09 che modifica l'art. 17 della L.R. 23/2004 che per gli abusi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, stabilisce che il rilascio del titolo per la sanatoria edilizia deve essere preceduto dall'accertamento di compatibilità paesaggistica;

- attesa la necessità di dichiarare l'eseguibilità immediata alla presente deliberazione stante l'urgenza di definire i criteri necessari per concludere i procedimenti sanzionatori in itinere;

- visto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui trattasi del Responsabile di Procedimento D.ssa Valeria Tarroni, sono stati espressi i pareri di cui al prospetto allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

- con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

### DELIBERA

1) di approvare, per quanto esposto in premessa, i criteri e le modalità di calcolo della sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 di cui all'allegato parte integrante e sostanziale del presente atto per interventi realizzati in zona di vincolo paesaggistico in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica, da applicare ai casi di cui al comma 4 del citato articolo che conseguano l'accertamento di compatibilità paesaggistica e nei casi in cui l'abuso sia ritenuto incompatibile ma non sia ripristinabile;

2) di stabilire che, l'ammontare complessivo della sanzione non dovrà mai essere inferiore alla somma di €1.500,00 comunque esigibile a titolo di rimborso spese, istruttoria e diritti di segreteria;

3) di dare atto che le somme riscosse a titolo di sanzione di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/04 verranno introitate alla Risorsa 3.01.1050 "Sanzioni amministrative per violazione di regolamenti comunali, ordinanze e norme di legge" e saranno utilizzate oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino 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 così come indicato dall'art. 167 comma 6 del D.Lgs. n. 42/04;

4) di dare atto che l'assunzione dei provvedimenti per la determinazione delle sanzioni paesaggistiche compete al Dirigente dello Sportello dell'Edilizia, previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio Comunale e della Soprintendenza;

5) di dare atto che il permesso di costruire in sanatoria o l'accertamento di conformità urbanistica, potranno essere rilasciati solo qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento;

6) di stabilire:

- a) che l'importo delle sanzioni comminate dovrà essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica del provvedimento;
- b) che il mancato pagamento di quanto dovuto comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo;
- c) che su espressa istanza del trasgressore formulata prima della scadenza, è ammessa la rateizzazione per importi superiori a €15.000,00, nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali;

7) di dare atto che il titolo in sanatoria è rilasciato solo a seguito del totale pagamento della sanzione e degli eventuali oneri dovuti, anche in caso di rateizzazione;

DELIBERAZIONE N. 297 DEL 31/08/2009

8) di dare atto infine che l'importo della sanzione deve essere adeguato ogni biennio in ragione dell'intervenuta variazione accertata dall'ISTAT.

Con separata votazione, espressa in forma palese, il presente provvedimento viene dichiarato, all'unanimità immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

TV/ro/pl

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

.....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il suesteso verbale di deliberazione verrà affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data ..... e vi resterà per 15 gg. consecutivi.

La presente deliberazione diventerà esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 il \_\_\_\_\_

Pubblicato all'Albo Pretorio dal  
..... al .....  
e così per 15 gg. consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE

.....

Il Messo Comunale

.....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## CRITERI PER CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE

(art. 167 D.lgs. n. 42/2004)

### Calcolo indennità pecuniaria

#### 1. Maggior profitto conseguito (MPC)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio in cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è parametrata in base alla vetustà dell'opera stessa e decurtata del costo di costruzione ed è espressa dalla seguente formula estimativa:

$$\text{MPC} = (\text{Vvm} - \text{Cum}) \times \text{Te} \times \text{Zu} \times \text{Sc} \times \text{Va}$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti; per gli altri interventi MPC è desunta in maniera convenzionale mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria sono i seguenti:

**Vvm** valore venale medio

**Cum** costo unitario medio

**Te** tipologia edilizia

**Zu** zona di ubicazione

**Sc** superficie di riferimento

**Va** vetustà dell'opera abusiva

#### **Valore venale medio (Vvm)**

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Nella Banca dati dell'Osservatorio le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio si è preso a riferimento il valore medio tra i minimi relativi alle zone su cui ricadono gli interventi, incrementato da parametri specifici relativi alle zone ed alle tipologie edilizie.

#### Edifici a destinazione residenziale

Unifamiliari e bifamiliari

Fino a 10 unità immobiliari

Oltre 10 unità immobiliari

#### Edifici a destinazione commerciale

Edifici a destinazione terziaria

Edifici a destinazione produttiva

#### Pertinenze

Autorimesse

Posto auto coperto

Posto auto scoperto

### **Costo unitario medio di costruzione (Cum)**

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di costruzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalle tabelle parametriche applicate per il calcolo del contributo di costruzione. Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.

1. Immobili residenziali €673,83/mq
2. Immobili commerciali €539,06/mq
3. Immobili produttivi €471,68/mq
4. Immobili rurali in genere €471,68/mq
5. Immobili direzionali €606,45/mq
6. Immobili turistici/alberghieri €741,21/mq

### **Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (Te)**

E' un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio.

1. Edifici unifamiliari e bifamiliari 1.50
2. Edificio fino a 5 unità immobiliari 1.40
3. Condominio fino a 10 unità immobiliari 1.30
4. Condominio con oltre 10 unità immobiliari 1.20

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

Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica si suddivide in tre zone, a ciascuna delle quali è attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico della specifica zona.

- Zona 1 = Centro Storico 2.00  
Zona 2 = Zona agricola 1.50  
Zona 3 = Zona urbanizzata o urbanizzabile 1.20

### **Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)**

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

1. Vano utile 1.00
2. Vano accessorio 0.90
3. Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie, ecc.) 0.60

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

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1) 100% per i primi 5 anni;
- 2) 100% - 1% per anno dopo i primi 5 anni e fino a 15 anni (max 0,85)
- 3) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

### **1.2 Valori forfettari del maggior profitto (MPC) riferiti agli interventi diversi dalla nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento per singola unità immobiliare oggetto di intervento edilizio**

#### **Ristrutturazione Edilizia**

MPC = Edifici di valore storico testimoniale €3.500,00

MPC = Altri Edifici €2.500,00

**Restauro e risanamento conservativo**

MPC = Edifici di valore storico testimoniale €2.500,00

MPC = Altri edifici €2.000,00

**Manutenzione straordinaria e Varianti in corso d'opera**

MPC = Edifici di valore storico testimoniale €2.000,00

MPC = Altri edifici €1.500,00

**Demolizione**

MPC= Edifici di valore storico testimoniale €2.000,00/mq

MPC = Altri edifici €1.500,00/mq

**1.2 Valori forfettari del maggior profitto (MPC) per ulteriori interventi**

**Manutenzione straordinaria di parti comuni**

MPC = Edifici di valore storico testimoniale €2.000,00

MPC = Altri edifici €1.500,00

**Movimenti di terra (Scavi e riporti)**

MPC = Fino a 50 mc €1.500,00

MPC = Oltre i 50 mc fino a 200 mc €1.500,00+€500,00/mc

MPC = Oltre i 200 mc €11.500,00+€100,00/mc

**2. Danno ambientale (Da)**

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto conseguito (MPC), come sopra definito, maggiorato del 20%:

$$\mathbf{Da = MPC \times 1,20}$$

**3. Altre opere**

Eventuali opere non esplicitate nei punti precedenti, saranno di volta in volta assimilate comunque ad uno di essi per analogia; qualora l'assimilazione non sia in alcun modo possibile si procederà alla determinazione del maggior valore tra danno arrecato e profitto conseguito, sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito, a cura del Dirigente dello Sportello dell'Edilizia.