



CITTÀ DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona

^^^

Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente

REGOLAMENTO

Determinazione e applicazione delle sanzioni pecuniarie per interventi abusivi eseguiti su aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico

Ai sensi dell'art. 167 e art. 181 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.

Aggiornato con Delibera Consiliare n° 52 del 07/07/2023

SOMMARIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Casi di esclusione

Art. 4 - Definizione di danno arrecato e di profitto conseguito

Art. 5 - Determinazione del Danno arrecato (Da)

Art. 6 - Determinazione del Profitto conseguito (P)

Art. 7 - Valori forfettari equivalenti (Vfe) al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito per alcuni tipi di opere

Art. 8 - Modalità di pagamento della sanzione

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento ha per oggetto la determinazione della sanzione di cui all'art. 167 e all'art. 181 del D.lgs. n. 42/2004 "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*" ("Codice") da applicare a seguito di interventi abusivi realizzati su aree sottoposte a Vincolo Paesaggistico (di cui alla parte III° del Codice) per i quali sia stata accertata dall'autorità amministrativa competente, la compatibilità paesaggistica, nei seguenti casi:
 - a. 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. Impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c. Lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380.
2. Per i lavori di cui al punto 1, per i quali sia stata accertata la compatibilità paesaggistica, l'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima, dalla somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato, e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ai sensi del comma 5 dell'art. 167 del Codice, secondo i criteri stabiliti dal presente Regolamento.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. La sanzione paesaggistica, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico-ambientale rispetto a quello edilizio-urbanistico, è applicata indipendentemente da ogni altra sanzione dovuta per violazione di norme edilizio-urbanistiche.
2. Il presente Regolamento disciplina la sanzione paesaggistica anche nel caso di interventi sottoposti a condono edilizio previo parere favorevole della competente Soprintendenza nel rispetto delle disposizioni legislative di istituzione del condono stesso.

Art. 3

Casi di esclusione

1. Le procedure di cui al presente regolamento non si applicano agli interventi eseguiti su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico non soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 149 del Codice;
2. Le procedure di cui al presente regolamento non si applicano agli interventi eseguiti su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico per i quali sia stata rigettata la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ovvero per i quali non sussista la compatibilità paesaggistica, e che pertanto rientrano nelle disposizioni di cui all'art. 167 commi 1,2,3,5 (penultima parte), e dell'art. 181, commi 1 e 1-bis, del Codice.

Art. 4

Definizione di danno arrecato e di profitto conseguito

1. Si definisce *danno arrecato (Da)* il danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata.
2. Si definisce *profitto conseguito (P)* la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa.
3. Le definizioni di cui ai commi precedenti, che costituiscono il fondamento del criterio per la determinazione della sanzione di cui all' art. 1 del presente Regolamento, sono rese in conformità alla Circolare prot. n. 325 del 08.02.1966 del Ministero dei Lavori Pubblici ed al Decreto 26.09.1997 del MIBAC (emanato ai fini del condono edilizio), unici riferimenti legislativi su scala nazionale per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 15 della Legge n.1497/39, ora art. 167 del Codice.

Art. 5

Determinazione del Danno arrecato (Da)

1. La causalità tra i costi sostenuti per l'esecuzione delle opere abusive e il *danno arrecato*, descritta all'art. 4, implica che il risarcimento del *danno arrecato* si riferisca a qualsiasi spesa che l'ente pubblico si trovi a dover sostenere anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi perdita di valore che derivi a beni pubblici in seguito alla violazione stessa.
2. L'indennità pecuniaria corrispondente al *danno arrecato (Da)* è quantificabile sulla base del valore economico con cui il *danno arrecato* potrebbe essere riparato in via teorica ed è determinata dal costo teorico della messa in pristino delle opere e/o dei lavori abusivi in relazione al contesto paesaggistico ambientale. Il costo complessivo va calcolato applicando i prezzi unitari desunti dal Prezzario Regionale Opere Edili delle Marche.
3. La stima, asseverata a firma di un tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso, ovvero dal richiedente dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, verrà sottoposta a verifica da parte dal personale qualificato dell'Ufficio Tecnico dell'Ente.
4. L'importo "*Da*" deve tener conto delle caratteristiche dell'opera abusiva in rapporto a quelle del territorio vincolato e della normativa di tutela vigente sull'area interessata (Q), e va calcolato come segue:

$$Da = It \times Q$$

Dove:

It = Importo totale dei lavori necessari per riparare al danno arrecato

Q = Contrasto tra le caratteristiche dell'opera abusiva e quelle del territorio vincolato e della normativa di tutela vigente sull'area interessata

5. L' Importo totale dei lavori necessari per riparare al danno arrecato (*It*) è l'importo necessario alla rimessione in pristino dello stato autorizzato applicando i prezzi unitari desunti dal Prezzario

Regionale Opere Edili delle Marche, in vigore al momento della presentazione dell'istanza, ovvero ad esito positivo dell'accertamento di compatibilità ambientale dell'illecito.

6. Il *Contrasto tra le caratteristiche dell'opera abusiva e quelle del territorio vincolato e della normativa di tutela vigente sull'area interessata (Q)* è valutato sulla base delle caratteristiche dei materiali/finiture/conformazione dell'opera abusiva, in relazione ai caratteri peculiari del linguaggio architettonico e paesaggistico del contesto ambientale tutelato, come segue:

$Q = 1,0 \rightarrow$ *materiali/finiture/conformazione dell'opera abusiva in evidente contrasto con i caratteri peculiari del linguaggio architettonico e paesistico del contesto ambientale tutelato;*

$Q = 0,5 \rightarrow$ *materiali/finiture/conformazione dell'opera abusiva in parziale contrasto con i caratteri peculiari del linguaggio architettonico e paesistico del contesto ambientale tutelato;*

$Q = 0,2 \rightarrow$ *materiali/finiture/conformazione dell'opera abusiva in lieve contrasto con i caratteri peculiari del linguaggio architettonico e paesistico del contesto ambientale tutelato.*

Art. 6

Determinazione del Profitto conseguito (P)

1. Il profitto conseguito (*P*) è determinato sulla base del valore di mercato dell'immobile, desunto dalle caratteristiche intrinseche dello stesso, dalla zona del territorio in cui è localizzato, dalla sua vetustà, e depurato del costo di costruzione, secondo la formula di seguito indicata:

$$P = (Vm \times Si - C) \times A \times Vet$$

Dove:

$Vm =$ *Valore di mercato dell'immobile a mq*

$Si =$ *Superficie dell'opera abusiva secondo i criteri generali per la stima degli immobili desumibili dalla Legge n° 392/78 del 27.07.1978*

$C =$ *Costo di costruzione dell'opera abusiva*

$A =$ *Coefficiente di rilevanza dell'area*

$Vet =$ *Coefficiente di vetustà dell'opera abusiva*

1. Il **Valore medio di mercato (Vm)** è il valore di riferimento a metro quadrato da utilizzare per la determinazione del profitto conseguito. È dato dalla media dei valori "max" e "min" riportati nelle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) visionabili sul sito ufficiale. Le tabelle da applicarsi devono essere quelle pubblicate al momento della determinazione del Vm. Qualora data la tipologia edilizia dell'opera abusiva, non sia possibile fare riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ai fini del calcolo del Valore medio di mercato (Vm), si farà riferimento ai criteri generali per la stima degli immobili come desumibili da

norme/regolamenti nazionali.

2. Per **Superficie dell'opera abusiva calcolata secondo i criteri generali per la stima degli immobili desumibili dalla Legge n° 392/78 del 27.07.1978 (Si)**, si intende la superficie dell'opera abusiva valutata secondo i criteri generali per la stima degli immobili desumibili dall'art. 13, commi da a) ad f) della Legge n° 392/78 del 27.07.1978.
3. Il **Costo di costruzione dell'opera abusiva (C)** è il costo totale sostenuto per l'esecuzione dell'opera abusiva realizzata, calcolato mediante stima riferita ove possibile al prezzario regionale vigente alla data di effettuazione della perizia, o in base a tabelle ufficiali redatte da istituti accreditati.
4. Il **Coefficiente di rilevanza dell'area (A)** varia in relazione alla particolare rilevanza dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico su cui ricade l'intervento abusivo. A tal fine i coefficienti di rilevanza dell'area vengono così distinti:

$A = 1,20$ → Area/fabbricati ricadenti all'interno del sito "Rete Natura 2000" SIC/ZPS n. IT5320008 detto Selva di Castelfidardo, ai sensi del D.P.R. 357/97 e successive modifiche e integrazioni;

$A = 1,10$ → Area/fabbricati sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 del D.lgs. n. 42/2004;

$A = 1,00$ → Area/fabbricati sottoposti a vincolo paesaggistico generico ai sensi dell'Art. 142 c. 1 lettera c) del D.lgs. n. 42/2004.

5. Il **Coefficiente di vetustà (Vet)** è definito in relazione alla vetustà dell'opera abusiva rilevata dagli Atti di ufficio in base alla data di realizzazione della stessa ed è pari a:

da 0 a 5 anni: $Vet = 1.00$

da 6 a 10 anni: $Vet = 0.90$

da 11 a 15 anni: $Vet = 0.80$

da 16 a 20 anni: $Vet = 0.70$

oltre 20 anni: $Vet = 0.60$

Art. 7

Valori forfettari equivalenti (Vfe) al maggiore importo tra il danno arrecato (Da) e il profitto conseguito (P), per alcuni tipi di opere abusive

1. I **Valori forfettari equivalenti (Vfe)** elencati al comma 2 del presente articolo, sono applicabili unicamente in caso di interventi abusivi di cui all'art. 1 che, per le loro caratteristiche, non consentono di quantificare univocamente il maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito secondo i criteri di cui agli artt. 5 e 6, ovvero ai sensi dell'art. 167 del Codice. In caso di opere abusive che non siano assimilabili per analogia neanche alle casistiche riconducenti ai valori forfettari stabiliti al comma 2, l'importo della sanzione pecuniaria non potrà comunque essere inferiore a € 516,00.
2. L'importo della sanzione ottenuto dall'applicazione dei valori forfettari di seguito elencati, va rettificato con il coefficiente di rilevanza dell'area (A) di cui all'art. 6, e deve essere considerato equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito:

- MOVIMENTI DI TERRA:
 - per un volume fino a 15 mc: $V_{fe} = € 516,00$
 - per un volume da 16 mc fino a 100 mc: $V_{fe} = € 516,00 + € 5,00$ per ogni mc oltre 15 mc
 - per un volume di oltre 100 mc: $V_{fe} = € 1.000,00 + € 7,00$ per ogni mc oltre 100 mc

- PIAZZALI, PISCINE, DEPOSITI ALL'APERTO E SIMILARI:
 - di superficie fino a 20 mq: $V_{fe} = € 1.000$
 - di superficie oltre 20 mq: $V_{fe} = € 1.000 + € 5.00$ per ogni mq oltre 20 mq

- RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO, E SIMILARI (*), comprensivi di eventuale sovrastante ringhiera/balaustra/rete e similari:
 - di lunghezza fino a ml 30..... $V_{fe} = € 516.00$
 - di lunghezza oltre ml 30: $V_{fe} = € 516.00 + € 10,00$ per ogni ml oltre 30 ml.

(*) in caso di comprovati interventi di ingegneria naturalistica, l'importo forfettario V_{fe} andrà moltiplicato per il coefficiente correttivo pari a 0,8 e comunque il risultato non potrà mai essere inferiore ad € 516,00.

- MODIFICHE DI MATERIALE DEI RIVESTIMENTI ESTERNI
 - $V_{fe} = € 516.00 + € 10,00/mq$ di superficie modificata

- MODIFICHE DI COLORE SU FACCIATE DI EDIFICI
 - $V_{fe} = € 516.00 + € 5,00/mq$ della facciata interessata

- MODIFICA DI MODESTE APERTURE/CHIUSURE SU FACCIATE DI EDIFICI CHE NON ALTERANO LA PERCETTIBILITA' DELLO STASTO DEI LUOGHI
 - $V_{fe} = € 516.00$

Art. 8

Modalità di pagamento della sanzione

1. Il pagamento della sanzione pecuniaria dovrà essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta di versamento.

2. Il versamento della sanzione pecuniaria è condizione necessaria per il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.
3. Il versamento della sanzione pecuniaria va fatto alla Tesoreria Comunale secondo gli estremi indicati nell'atto di emissione della sanzione. Tali somme di denaro possono essere utilizzate per l'esecuzione delle rimessioni in pristino ovvero per finalità di salvaguardia ambientale, nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree, degradati o interessati dalle rimessioni in pristino, ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 del D.lgs. 42/2004.