

**CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI  
PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO, IN ASSENZA O DIFFORMITA'  
DALLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

**INDICE**

<b>Art.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Pag.</b>
<b>1</b>	<b>OGGETTO DEL REGOLAMENTO</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>COMPETENZE</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>SANZIONE PER VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>CALCOLO INDENNITÀ PECUNIARIA RIFERITA AL MAGGIOR PROFITTO CONSEGUITO</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>CALCOLO INDENNITÀ PECUNIARIA RIFERITA AL DANNO AMBIENTALE</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>MAGGIORAZIONI DELLE SANZIONI AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 37 L. 308/2004</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>MODALITA' DI PAGAMENTO</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>PRESCRIZIONE</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>NORME DI APPLICAZIONE GENERALE</b>	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>CASI NON RICONDUCIBILI ALLA CASISTICA DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI</b>	<b>7</b>

**ART. 1**  
**OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004 e dal D.lgs 157 del 24/3/06 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III° del D.Lgs. n. 42 del 24/2/04 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42 cit.): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione, la cui quantificazione è stata attribuita alla sfera di competenza Comunale, ai sensi dell'art. 94 della L.R. n. 3 del 21/4/99 (articolo sostituito dall'art. 40 decies della L.R. 20/00, introdotto con l'art. 1 della L.R. 23/09).
2. Lo scopo del presente regolamento è quello di fissare criteri oggettivi per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per le aree soggette al vincolo paesaggistico, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione.

**ART. 2**  
**AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.
2. La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.
3. I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la Legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01 e della L.R. 23/04), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/04 art. 1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi artt. 167 e 181 D.Lgs. 42 cit.).
4. L'accertamento di compatibilità paesistica, con annessa sanzione, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistica ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004.

**ART. 3**  
**COMPETENZE**

1. Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/04 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio comunale la quale, per composizione e per competenza, in base all'art. 6 della Legge regionale Emilia Romagna n. 15/2013 nonché del Regolamento Urbanistico Edilizio, esprimerà il parere in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

**ART. 4**  
**SANZIONE PER VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE**

1. Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione".
2. Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui al citato articolo 167 occorre distinguere le seguenti tre ipotesi:
  - 2.1 qualora l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato un'alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la **demolizione dell'opera** (sanzione ripristinatoria) prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio riterrà opportuno stabilire;
  - 2.2 nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, verrà irrogata una **sanzione pecuniaria** 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;
  - 2.3 nel caso in cui 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** pari al **danno ambientale arrecato** (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente stante il suddetto giudizio di incompatibilità) determinato dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona (centro storico, zone di rispetto ai corsi d'acqua, restanti zone) in cui l'abuso è stato realizzato.
3. In generale la sanzione pecuniaria pari al maggior profitto conseguito ed al danno ambientale arrecato è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore. Negli articoli seguenti sono definiti criteri e i parametri ai quali far riferimento per redigere la perizia (sintetica) di stima. La perizia sarà un allegato obbligatorio in caso di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica e potrà essere oggetto di richieste di chiarimenti e/o integrazioni nel caso in cui differisca dalle disposizioni del presente regolamento.
4. 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 alla superficie della porzione dell'immobile eseguita in difformità e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo.
5. Nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato, non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, 1° comma del D.Lgs. n. 42/2004, e nel caso in cui in applicazione del presente regolamento venga determinato un importo inferiore, l'importo non potrà essere comunque inferiore ad €. 1.000,00.
6. Ai fini della determinazione della ulteriore maggiorazione, da un terzo alla metà, prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b), punto 1) della L. n. 308/2004 (condono ambientale) - la cui corresponsione concorre, insieme con le altre condizioni previste dalla norma medesima, alla estinzione dei reati in materia paesaggistica si individuano i seguenti criteri:
  - per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, verrà applicata una maggiorazione pari **alla metà** della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria a norma dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
  - per gli interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione edilizia), verrà applicata una maggiorazione pari ad **un terzo** della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria ai

sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;

7. La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. n. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è determinata in €. 3.000,00 per interventi sull'esistente, mentre, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 100/mc e, comunque, non inferiore ad €. 3.000,00 e non superiore a € 50.000,00.

## ART. 5

### CALCOLO INDENNITÀ PECUNIARIA RIFERITA AL MAGGIOR PROFITTO CONSEGUITO

1. Per gli interventi di nuova costruzione, di sopraelevazione, per gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione, il calcolo della sanzione pecuniaria, riferita al maggior profitto, 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 su cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa, depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$MP = (Vvm - Cum) \times Te \times Zu \times Sc \times Va$$

2. Per gli altri interventi l'indennità pecuniaria MP può essere desunta in maniera forfetaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento come descritti al successivo comma 5.
3. Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).
4. I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria MP sono i seguenti:

- 4.1. **Vvm** Valore venale medio
- 4.2. **Cum** Costo unitario medio
- 4.3. **Te** Tipologia edilizia
- 4.4. **Zu** Zona di ubicazione
- 4.5. **Sc** Superficie di riferimento
- 4.6. **Va** Vetustà dell'opera abusiva

#### 4.1. 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 dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio visionabili sul sito "www.agenziadelterritorio.it".

Nel caso in cui non fossero disponibili le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per le destinazioni d'uso della zona interessata si agirà per analogia utilizzando quotazioni di zone simili contermini, anche di altri Comuni.

#### 4.2. Costo unitario medio di produzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è dedotto dal costo di costruzione convenzionale così come definito dalla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 186 del 20/12/2018 (Media Valori OMI di zona x 0,475).

#### 4.3. 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.

Edifici unifamiliari e bifamiliari coefficiente 1.50  
Edifici a schiera coefficiente 1.20  
Edificio fino a 5 unità immobiliari coefficiente 1.00  
Edificio oltre le 5 unità immobiliari coefficiente 0.80

#### **4.4. Coefficiente di maggiorazione riferito alla zona su cui ricade l'intervento (Zu)**

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

Centro abitato capoluogo: coefficiente 1.00  
Centri abitati frazioni e località: coefficiente 0.80  
Case sparse: coefficiente 0.60

#### **4.5. 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.

SU - Vano utile: coefficiente 1.00  
SAC - Vano accessorio: coefficiente 0.60

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

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo come segue:

opera realizzata da 0 a 10~~2~~ anni: coefficiente **1,0**  
opera realizzata da 11 a 20 anni: coefficiente **0,8**  
opera realizzata da oltre 20 anni: coefficiente **0,6**

La riduzione non potrà comunque superare il 60%.

5. Per interventi diversi dalla nuova costruzione, sopraelevazione, ampliamento e per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione sono stimati i seguenti importi forfetari di maggior profitto (MP) per singola unità edilizia:

##### **5.1. Ristrutturazione Edilizia, esclusa la D+RI**

Edifici di valore (\*): MP = € 3.000,00  
Altri Edifici: MP = € 2.500,00

##### **5.2. Restauro e risanamento conservativo**

Edifici di valore (\*): MP = € 2.000,00  
Altri Edifici: MP = € 1.500,00

##### **5.3. Manutenzione straordinaria, opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, opere pertinenziali che non generano volume, recinzioni, muri di cinta, cancellate**

Edifici di valore (\*): MP = € 1.400,00  
Altri edifici: MP = € 700,00

##### **5.4. Movimenti di terra (Scavi e riporti)**

Fino a 15 mc: MP = € 700,00  
Oltre i 15 mc fino a 100 mc: MP = € 700,00 + € 10,00 al mc fino a 100 mc  
Oltre i 100 mc: MP = € 1700,00 + € 1,00 al mc oltre i 100 mc

(\*) per edifici di valore si intendono gli edifici inseriti dal RUE comunale in categoria di tutela storica 1 e 2 ubicati all'interno o all'esterno di centri e nuclei storici.

6. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

**ART. 6**  
**CALCOLO INDENNITÀ PECUNIARIA RIFERITA AL DANNO AMBIENTALE**

1. Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (MP), come sopra definito, maggiorato con i parametri sotto riportati, in relazione alla zona di intervento, e sintetizzato dalla seguente formula :

$$\text{Da} = \text{MP} \times \text{Cdm}$$

2. Il coefficiente di maggiorazione per il calcolo del danno ambientale (Cdm) è determinato in relazione all'ubicazione urbanistica dell'opera abusiva come segue:

Centro Storico: coefficiente 1.30  
nucleo storico ed edificio storico 1.15  
zone di rispetto ai corsi d'acqua: coefficiente 1.10  
Perimetro del Parco Storico di Monte Sole: coefficiente 1.10  
altre zone: coefficiente 1.05

*i coefficienti si sommano nel caso in cui il danno ambientale ricada all'interno di due o più zone di cui sopra.*

**ART. 7**  
**MAGGIORAZIONI DELLE SANZIONI AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 37 L. 308/2004**

1. Al fini della determinazione della ulteriore maggiorazione, da un terzo alla metà, prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b), punto 1) della L. n. 308/2004 (c.d. condono ambientale) - la cui corresponsione concorre, insieme con le altre condizioni previste dalla norma medesima, alla estinzione dei reati in materia paesaggistica si individuano i seguenti criteri:
  1. per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, verrà applicata una maggiorazione pari **alla metà** della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria a norma dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
  2. per gli interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione edilizia), verrà applicata una maggiorazione pari ad **un terzo** della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
2. La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. n. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è determinata in €. 3.000,00 per interventi sull'esistente, mentre, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 100,00/mce e, comunque, non inferiore ad €. 3.000,00 e non superiore a €. 50.000,00.

**ART. 8**  
**MODALITÀ DI PAGAMENTO**

1. Il pagamento della sanzione pecuniaria deve essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica di richiesta di pagamento, salve le rateazioni concesse.
2. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione ai sensi dell'art. 26 della Legge 24 novembre 1981, n. 689.
3. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.
4. Nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesistica ex L. 308/2004 art. 1 comma 37, il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio stesso.

Lo stesso si intende anche nell'ambito dell'accertamento in via ordinaria (ora artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04 cit.), con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica ex art. 17 L.R. 23/2004.

#### **Art. 9**

#### **RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

1. Il relativo provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato, previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e parere vincolante della Soprintendenza, in seguito al deposito della perizia di stima di cui al precedente art. 4 c. 3 e dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria.
2. Il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere effettuato anche per le istanze, presentate anteriormente all'entrata in vigore della Legge 308/2004 e non ancora definite, relative ad opere realizzate in area soggetta a vincolo paesaggistico, volte ad ottenere la conservazione ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa comunicazione agli interessati dell'avvio del procedimento ai sensi della L. 241/1990 volto all'applicazione della citata disposizione legislativa.

#### **Art. 10**

#### **PRESCRIZIONE**

1. La sanzione amministrativa si prescrive qualora venga dimostrato, alla data di comunicazione di avvio di procedimento o dell'ingiunzione dell'ordinanza di pagamento della sanzione pecuniaria, che le opere abusive sono state demolite oltre i cinque anni prima dell'irrogazione della sanzione.

#### **Art. 11**

#### **NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

1. La misura della sanzione, anche forfettaria, è stabilita in sede di prima applicazione dal presente atto a decorrere dal 1° gennaio 2020.

#### **Art. 12**

#### **CASI NON RICONDUCEBILI ALLA CASISTICA DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI**

1. Nei casi che non siano in alcun modo riconducibili alla casistica prevista dalla presente normativa si procederà alla determinazione del maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito.