



**COMUNE DI CRESPINA
LORENZANA
Provincia di Pisa**

AREA PIANIFICAZIONE-TERRITORIO

DETERMINAZIONE N. 69 del 01-03-2017

OGGETTO: APPROVAZIONE DEGLI INDIRIZZI PER IL CALCOLO E LE MODALITÀ APPLICATIVE SANZIONATORIE IN MATERIA DI ABUSI NELLE ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Decisione:

Il Responsabile di direzione dell'Area 3, dispone:

- 1) di adottare gli indirizzi di calcolo e modalità applicative sanzionatorie in materia di abusi nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico contenute nell' allegato "A";
- 2) di trasmettere il presente atto al Responsabile del Procedimento Ing. Massimo Saleppichi ai fini all'applicazione dei suddetti criteri ai procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica per i quali non sia stata ancora determinata la relativa sanzione;

Motivazione:

Premesso che:

- l'art. 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") stabilisce l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni soggetti a tutela;

- l'art. 167 del suddetto D.Lgs. n. 42/2004 (così come modificato e integrato dall'art. 1, comma 36, lettere a) e b) della L. 15.12.2004 n. 308) prevede, in caso di realizzazione di opere in aree soggette

ai vincoli di cui agli articoli 136 e 142 del Decreto medesimo in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, le sanzioni alternative della rimessione in pristino a spese del trasgressore o del pagamento a titolo di sanzione - di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima;

- il successivo art. 181 del D.Lgs. n. 42/2004 (così come integrato dall'art. 1, comma 36, lettera c) della L. n. 308/2004), dopo aver stabilito - ai commi 1 e 1-bis - specifiche sanzioni penali nel caso di realizzazione di interventi di qualsiasi genere su beni paesaggistici in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa, prevede - al successivo comma 1-ter - che, "Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'art. 167", le sanzioni penali non si applicano "qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica", secondo le procedure di cui al successivo comma 1- quater, in presenza di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1-ter;

- il comma 1-quater dell'art. 181 in esame descrive, poi, il procedimento volto all'acquisizione del suddetto giudizio di compatibilità stabilendo che, sulla domanda a tal fine presentata dal "proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter, l'autorità preposta alla gestione del vincolo si pronunci entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni";

Considerato che tali disposizioni prevedono l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lsv. 42/2004, nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere eseguite in zone vincolate nei casi:

- a) di interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) di impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) di lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;

Considerato che secondo tale norma, l'entità di tale sanzione amministrativa pecuniaria deve venire quantificata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, somma da determinarsi mediante perizia di stima;

Richiamato pertanto l'art. 155 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.m., il quale stabilisce che la mancata osservanza delle disposizioni in materia paesaggistica determina l'applicazione delle sanzioni previste nella parte IV, titolo I, capo II, del Codice dei Beni Culturali;

Visto il Decreto Ministeriale 26/09/1997 relativo alla determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo;

Ritenuto necessario di:

- stabilire criteri oggettivi e metodologia operativa per poter procedere all'applicazione della sanzione pecuniaria di che trattasi, rilevando altresì che al citato art. 167 del D. Lgs. N. 42/2004 non viene prevista una particolare modalità operativa di determinazione della sanzione pecuniaria di che trattasi (al di là della previsione della perizia di stima) e che pertanto rientra nella discrezionalità del Comune stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità.

- di individuare dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004 secondo gli indirizzi allegati e determinati dal sottoscritto;

Considerato che la linea di indirizzo adottata prevede che il tecnico incaricato dal richiedente elabori una apposita perizia di stima giurata;

Considerato che tale perizia di stima sarà quindi verificata dai soggetti proceduralmente competenti, al fine del pagamento della sanzione dovuta, nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del titolo di accertamento di compatibilità finalizzato al mantenimento delle opere realizzate.

Considerato peraltro che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica da origine ad un comportamento antigiuridico soggetto a sanzione, e quindi ritengo necessario fissare un valore minimo di sanzione, pari ad euro 1.032,00 anche nel caso in cui il danno e il profitto non vengano rilevati, nonché nei casi in cui, in base alla citata perizia di stima, l'entità della sanzione applicabile sia comunque inferiore a euro 1.032,00 indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato poiché il maggior profitto è dato anche dal risparmio dei tempi burocratici legati all'iter dell'autorizzazione ambientale ed urbanistica delle opere in oggetto;

Rilevato come l'apparato sanzionatorio in materia deve avere anche una funzione dissuasoria dal realizzare opere senza autorizzazione;

Richiamata la propria determinazione n. 383 del 04/12/2014 con la quale nominavo l'Ing. Massimo Saleppichi quale "Responsabile dei Procedimenti Amministrativi in materia inerente le pratiche soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio";

Considerato che risulta necessario procedere alla formulazione di appositi indirizzi di calcolo e modalità applicative sanzionatorie in materia di abusi nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai fini delle verifiche procedurali e determinazioni di merito consequenziali in ordine alle istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica;

Adempimenti a cura dell'Ente:

L'atto sarà trasmesso ai seguenti Uffici:

- Segreteria per la trasmissione all'Ufficio del Sindaco e del Segretario comunale e per la pubblicazione all'albo;

Segnalazioni particolari:

- L'atto diverrà esecutivo alla numerazione, non essendo necessario il visto contabile.
- Contro il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) nei termini stabiliti dalla Legge.
- Il diritto di accesso agli atti può essere esercitato rivolgendosi all'Ufficio Segreteria.
- I dati personali contenuti nel presente atto sono trattati ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali.

Riferimenti normativi

a) Generali:

- D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- Art. 107 del D.Lgs. 267/2000, che ribadisce l'attribuzione agli organi politici dei poteri di indirizzo e di controllo politico-amministrativo e ai dirigenti quello della gestione amministrativa,

finanziaria e tecnica amministrativa mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;

- D. Lgs. 196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”;
- Legge 6 dicembre 1971, n. 1034. Istituzione dei tribunali amministrativi regionali, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 13 dicembre 1971, n. 314,
- D. Lgs n. 104/2010 “Codice processuale amministrativo”;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 “codice dei beni culturali e del Paesaggio”
- D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e s.m. ” Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Legge Regionale Toscana 22 novembre 2013 n.69;

b) Specifici:

- L.R. 65/2014 e s.m. “Norme per il Governo del Territorio”;
- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.37 del 27/03/2015;
- Decreto Sindacale di nomina a Responsabile Area 3 pianificazione e assetto del territorio n.14 del 29/12/2016;
- Delibera di Consiglio Comunale n.09 del 02/03/2015 ad oggetto : Variante Generale al Regolamento Urbanistico adottata con delibera CC. n.72/2013 esame osservazioni ed approvazione definitiva (vigente sull’Ex Territorio di Crespina);
- Delibera di Consiglio Comunale n.03 del 12/04/2012 Regolamento Urbanistico (Ex Territorio di Lorenzana);

TERRITORIO

IL RESPONSABILE AREA PIANIFICAZIONE-

LUCA MELANI

ALLEGATO "A"

Indirizzi di Calcolo e modalità applicative sanzionatorie in materia di abusi nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico

Criteria Generali

I seguenti criteri disciplinano le modalità applicative sanzionatorie in materia di abusi nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico a norma dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 "Codice del Paesaggio", (di seguito indicato per brevità "Codice") a protezione delle bellezze naturali e art. 155 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il Governo del Territorio.

Ambito di applicazione

Le presenti modalità devono essere applicate agli interventi realizzati abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come disciplinato nella parte Terza - Titolo 1° del Codice, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione prevista dall'art. 146.

La sanzione viene applicata esclusivamente agli interventi dei quali viene accertata la compatibilità paesaggistica secondo la procedura di cui alla parte Quarta – Titolo 1° Capo II° art. 167 comma 5 del Codice e comunque nei seguenti casi previsti :

- 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.

La sanzione, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa, ed è inoltre applicata anche alle opere che, pur provocando danno ambientale, risultino comunque compatibili con le condizioni ambientali del territorio, in relazione alle ragioni dei vincoli, per le opere delle quali non viene accertata la compatibilità paesaggistica si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167 del Codice.

Fasi del procedimento sanzionatorio

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, su proposta del Responsabile del Procedimento, Il Responsabile dell'Area 3 determina l'importo della sanzione ai sensi dell'art. 167 c. 5 (maggiore importo tra il **danno arrecato** e il **profitto conseguito**) con apposito atto, secondo le modalità di seguito indicate.

Il Responsabile del Procedimento comunica al trasgressore l'applicazione della sanzione e le modalità di pagamento.

In seguito all'avvenuto pagamento della sanzione da parte del trasgressore, il Responsabile dell'Area 3 emetterà l'atto di compatibilità paesaggistica.

Successivamente l'atto sarà pubblicato all'albo pretorio del Comune e trasmesso alla Soprintendenza ed alla Regione per l'esercizio delle funzioni di vigilanza, a cura del Responsabile del Procedimento.

Determinazione del danno paesaggistico

La quantificazione del danno dovrà avvenire mediante perizia di stima giurata predisposta da un professionista di comprovata esperienza nel settore ed incaricato dal trasgressore.

In tale perizia dovranno essere descritti i danni causati dall'intervento abusivo con riferimento alla mutazione avvenuta a seguito dell'abuso, sulla base di elementi oggettivi quali, ad esempio, lo stato di conservazione, l'unità, la destinazione d'uso, il legame con il paesaggio, i costi degli interventi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi originario ed il risanamento del danno subito.

Determinazione del profitto conseguito

Per quanto riguarda la quantificazione del **profitto** sono confermati i criteri dettati dal D.M. 26/09/1997, il quale ha stabilito all'art. 2 che, in via generale, è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione dei lavori.

Pertanto il **profitto conseguito** dovrà essere determinato tramite perizia di stima giurata predisposta da un professionista di comprovata esperienza nel settore ed incaricato dal trasgressore applicando il seguente criterio metodologico:

Maggior profitto (P): Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzato e alla tipologia dell'immobile di riferimento. La stima è mediata dall'inserimento nel contesto d'ambito dell'opera stessa e depurata dal costo di costruzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$P = [(Vm1 - Vm2) - Cc] ;$$

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

Vm1 Valore di mercato dopo la realizzazione delle opere;

Vm2 Valore di mercato prima della realizzazione delle opere;

Cc Costo di costruzione;

Valore di mercato (Vm): Valore di riferimento per il calcolo dell'indennità pecuniaria è desunto dai valori di riferimento dei valori di mercato aggiornati alla data di presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione e comunque mai inferiori a quelli rilevabili dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Costo di costruzione (Cc): Computo metrico estimativo relativo alla realizzazione delle opere abusive eseguite, ricavato dai costi effettivamente sostenuti e riscontrabile da documentazione e/o determinato in base ai prezzi pubblicati sul più recente bollettino degli ingegneri di Firenze;

Qualora vi siano casi non riconducibili alle modalità di calcolo sopra descritte, la quantificazione del danno arrecato e del profitto conseguito potrà essere effettuata sulla base di altri criteri estimativi.

Per opere abusive non valutabili con i criteri sopra stabiliti, la sanzione minima prevista non potrà essere inferiore ad Euro 1.032,00.

Modalità di pagamento

Il pagamento dell'importo, determinato con atto del Responsabile dell'Area 3 e, dovrà avvenire da parte del trasgressore entro 30 (giorni) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di pagamento. Nel caso di inottemperanza da parte del trasgressore verrà attivata la procedura di riscossione coattiva nei termini di legge.

Utilizzazione delle somme introitate

In base all'art. 167 del Codice le somme rimosse dovranno essere utilizzate *“oltre che per esecuzioni 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”*.