



# COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

SETTORE TECNICO

## DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

DATA 15/04/2014

N. REGISTRO 40

Oggetto: **MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI  
AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA AMBIENTALE**

Publicata all'Albo Pretorio 28/04/2014 al 13/05/2014

Il Messo Comunale

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

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.Lgs. 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

Visto 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.

In merito si ritiene necessario 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.

Ritenuto che ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004 occorre distinguere le seguenti tre ipotesi:

1. nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto coerente con le norme di tutela del vincolo paesaggistico dagli uffici competenti nonché dalla Commissione Locale per il Paesaggio, 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, l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato una 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 l'ufficio competente, sentita la Commissione Locale per il Paesaggio, riterrà opportuno stabilire;
3. infine, se l'abuso è ritenuto contrastante con le norme di tutela del 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 in cui l'abuso è stato realizzato;

La disciplina adottata prevede che il tecnico incaricato dal richiedente elabori una apposita perizia di stima asseverata nella quale sia quantificato il profitto conseguito con il seguente criterio:

- per il profitto conseguito si considera l'incremento del valore dell'immobile oggetto di intervento risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti calcolato secondo i criteri descritti nell'allegato A della presente determinazione dirigenziale.

A corredo della perizia e a comprova della stima relativa al profitto conseguito, il richiedente dovrà produrre l'attestazione di avvenuta variazione della rendita catastale dell'immobile oggetto di intervento, ovvero una dichiarazione asseverata dal tecnico incaricato dalla quale risulti che l'esecuzione dei lavori non ha comportato variazione catastale.

Tale perizia di stima sarà quindi verificata dagli Uffici e dalla Commissione Locale per il Paesaggio, al fine del pagamento della sanzione dovuta, nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del titolo in sanatoria per il 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 sanzione, si è stabilito di fissare un valore minimo di sanzione, pari ad euro 1.000,00 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 1.000,00 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 nonché come funzione dissuasoria dal realizzare opere senza autorizzazione. Si è altresì ritenuto di stabilire un valore massimo della sanzione non superiore ad euro 20.000,00 in ragione della tipologia delle opere per le quali è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica come più sopra indicato al punto 1.

In relazione alle opere di cui al punto 3) della presente determinazione, la sanzione minima viene determinata in " 2.000,00 e quella massima in " 40.000,00.

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Giulio Ivo Marelli)

**VISTO** il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio in data 31/03/2014 relativo alle modalità di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia ambientale

**VISTO** il D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.;

**VISTO** lo statuto comunale;

**VISTO** il decreto n. 03 del 14/01/2014 di nomina di Responsabile di Settore Tecnico;

## **IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

### **DETERMINA**

di approvare, per le motivazioni esposte in premessa dal Responsabile del Procedimento Arch. Giulio Marelli, i criteri e le modalità di calcolo della sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 (come modificato ed integrato dall'art. 1, comma 36, della L. n. 308/2004) per interventi realizzati in zona di vincolo paesaggistico in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica;

### **DISPONE**

di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio;

di disporre la pubblicazione del presente atto, nel sito Web del comune di Sumirago nella apposita sezione Amministrazione Aperta;

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

(Geom. Giuseppe Pugliese)

ALLEGATO A alla determina

## INDIRIZZI DI CALCOLO MAGGIOR PROFITTO

### **Maggior profitto (S)**

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:

$$S = [ (Vm1 + Vm2) \cdot Cc ] \times Zu$$

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
- Zu** Zona di ubicazione

### **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 sanatoria. 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 per la realizzazione delle opere abusive eseguite, determinato in base al Prezzario Regionale delle Opere Edili Di Milano;

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

Coefficiente di maggiorazione relativamente al valore paesaggistico della specifica zona come individuato dal PGT vigente nel Piano delle Regole, TAV C.11 Carta di Sensibilità Piano Paesistico Comunale

- ZONA 1 = 1.00 (classe 2 - classe di sensibilità paesistica bassa)
- ZONA 2 = 1.20 (classe 3 - classe di sensibilità paesistica media)
- ZONA 3 = 1.40 (classe 4 - classe di sensibilità paesistica alta)
- ZONA 4 = 1.50 (classe 5 - classe di sensibilità paesistica molto alta)

### **Coefficiente di riduzione in relazione alle caratteristiche, tipologia e inserimento nel contesto d'ambito delle opere abusive.**

In relazione alle caratteristiche, tipologia e inserimento delle opere abusive si applica al valore così desunto come Maggior Profitto (S), a discrezione del Settore Tecnico e della Commissione Locale per il Paesaggio, un coefficiente di riduzione fino al 90% con i seguenti criteri:

- 1) 60 - 90% - opere comunque ritenute migliorative della situazione preesistente e/o valutate di bassissimo impatto ambientale in riferimento alla tipologia dell'immobile principale e il suo inserimento nel contesto d'ambito.
- 2) 30 - 60% - opere che hanno prodotto una modesta alterazione del paesaggio e che, per la loro tipologia e caratteristiche, possono essere ritenute coerenti con i valori del territorio.
- 3) 0 - 30% - 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.

### **Coefficiente moltiplicativo per il calcolo del danno ambientale.**

In relazione alla peculiarità della zona ove è stata realizzata l'opera abusiva, in relazione alle sue caratteristiche, tipologia e inserimento nel contesto si applica, a discrezione del Settore Tecnico della Commissione Locale per il Paesaggio, un coefficiente moltiplicativo sul valore desunto dalla stima del maggior profitto che può essere variabile da 1,5 a 2,0.

Tale sanzione così determinata sarà applicata esclusivamente nei casi di cui al punto 3 della presente determinazione dirigenziale previa apposita perizia tecnica asseverata da tecnico abilitato.