



COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA
Provincia di Siena

DETERMINAZIONE N. 292 DEL 01/04/2021

OGGETTO: Accertamento di compatibilità paesaggistica per opere realizzate in zone di vincolo ai sensi del d.lgs. 42/04 e s.m.i. - Indirizzi applicativi e criteri per la determinazione della sanzione pecuniaria.

**Area Tecnica Urbanistica e Lavori Pubblici
IL RESPONSABILE DI AREA**

PREMESSO che gli articoli 167 co. 4-5 e 181 co. 1 ter del D.Lgs 22.01.2004 n°42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) così come successivamente modificato, prevedono una forma di sanatoria degli abusi edilizi commessi in zone a vincolo paesaggistico per mancanza o difformità della autorizzazione paesaggistica qualora l'autorità amministrativa competente, su domanda dell'interessato, accerti la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo le procedure ivi indicate;

DATO ATTO che l'elencazione delle tipologie di abusi sanabili ha carattere tassativo e comprende esclusivamente le seguenti ipotesi:

- a) lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente esistenti;
- b) impiego di materiali in difformità dell'autorizzazione paesaggistica;
- c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria che abbiano evidentemente comportato alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici;

ATTESO che l'art. 167 co. 5 del D.Lgs. 42/2004 attualmente vigente, risulta il seguente:

“Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma”;

CONSIDERATO che:

- la sanatoria opera ai fini dell'estinzione del reato di cui all'art.181, ma resta ferma l'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'art. 167 co. 5 consistente nel pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra

il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione;

- qualora la compatibilità paesaggistica non sia accertata, la sanzione consiste nel ripristino a spese del trasgressore;
- il giudizio di compatibilità paesaggistica deve essere formulato dall'autorità amministrativa preposta alla tutela del vincolo sulla base del parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio territorialmente competente;
- l'autorità amministrativa competente, nel valutare la compatibilità paesaggistica determina altresì la relativa sanzione di cui al suddetto art.167 e l'importo della sanzione è determinato mediante perizia di stima;
- qualora la compatibilità paesaggistica sia accertata, si applica la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 co. 5 del suddetto D.Lgs. 42/2004;
- la Regione Toscana, con L.R. 65/2014 all'art.249 ha subdelegato ai comuni le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni in materia paesaggistica ma non ha disciplinato sulle procedure in materia di accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 già dalla L.R. 1/2005;

DATO ATTO che risultano pendenti presso l'ufficio Urbanistica alcuni procedimenti sanzionatori a seguito dell'avvenuto accertamento della compatibilità paesaggistica e che occorre dare risposte in attesa di una specifica disciplina regionale oltre a garantire omogeneità di trattamento nei confronti di tutti i soggetti interessati ai medesimi procedimenti, nel rispetto dei termini di legge dell'attività del Responsabile del procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica;

PRESO ATTO della necessità di fornire al Responsabile del procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica precise disposizioni atte a stabilire i criteri necessari per quantificare correttamente la sanzione paesaggistica da applicare in caso di accertamento di compatibilità paesaggistica,

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

DATO ATTO che, per quanto determinato nel presente atto, non è richiesto il parere di regolarità contabile art.147-bis del D.Lgs 267/2000;

Visto il D.Lgs. n°42 del 22.01.2004 ad oggetto "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;

Visto il D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

DETERMINA

1. **DI APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate che vengono a costituire le motivazioni della presente;

2. **DI INDIVIDUARE** le modalità di calcolo delle sanzioni nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica con esito favorevole, di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., al fine di garantire omogeneità di trattamento nei confronti di tutti i soggetti interessati ai medesimi procedimenti ed il rispetto dei termini di legge dell'attività del Responsabile del procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica;

3. **DI STABILIRE** quale indirizzo per la gestione i seguenti criteri:

A- Definizione del profitto conseguito

La quantificazione del profitto conseguito deve riferirsi all'incremento di valore venale dell'immobile in seguito alla trasgressione.

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

B-Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato rilevabili attraverso la consultazione, del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Categoria Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCU (Nuovo Catasto Urbano) in conseguenza degli interventi eseguiti.

Superficie Convenzionale: è pari alla Superficie netta dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E'rettificata in base ai parametri previsti

nei prospetti di calcolo indicati al successivo punto C.1, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

C - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei successivi punti.

Valore Unitario di Riferimento Attuale (VURA): corrisponde, di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet www.agenziaterritorio.it sulla base dei parametri individuati dall'OMI ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Valore Venale Attuale (VVA): è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (fonte OMI) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Precedente (VURP): corrisponde, di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Codice di Zona, Microzona Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet www.agenziaterritorio.it sulla base dei parametri individuati dall'OMI, riferiti alla data di accertamento dell'abuso, e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

Valore Venale Precedente all'intervento (VVPI): è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente (fonte OMI) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

C.1- Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati, con i valori di seguito indicati:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva0,30
- Ristrutturazione edilizia conservativa0,60
- Restauro, risanamento conservativo, manutenzioni0,90

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a 0,1, nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

D. Profitto non quantificabile

Nel caso di esecuzione di opere edilizie, qualora il profitto conseguito non possa essere diversamente quantificabile, il profitto coinciderà con il valore delle opere stesse incidenti sul vincolo ed oggetto di accertamento, da calcolare tramite Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato sulla base del più recente preziario della Regione Toscana.

E. Casi di assenza di incremento del valore venale dell'immobile

In assenza di un incremento di valore venale dell'immobile, il profitto conseguito, da correlare alle minori spese sostenute per mancata attivazione del procedimento autorizzatorio e all'anticipata esecuzione delle opere rispetto alle decorrenze di legge per la definizione del procedimento è quantificato, per analogia alla sanzione edilizia di cui al comma 5 art. 6bis del DPR 380/01, in € **1.000,00**.

F. Profitto minimo

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti dell'art.167 c.4 del D.Lgs. 42/04, il profitto minimo è valutato come segue:

- interventi su edifici esistenti:

a. **opere di ristrutturazione edilizia** (art. 3 co.1 lett. d del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): min € **1.500,00**

b. **opere di restauro e risanamento conservativo** (art.3 c.1 lett. c del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): min € **1.200,00**

c. **opere di manutenzione straordinaria** (art.3 c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) ed altre opere minori o in regime edilizio libero, (comprese demolizioni, recinzioni ed accessi, serbatoi GPL, pannelli solari nelle coperture, manufatti privi di rilevanza edilizia): **min € 1.000,00**

- interventi su aree libere:

a. opere di urbanizzazione, opere sportive, sistemazioni del terreno, impianti fotovoltaici/solari o altre fonti rinnovabili, torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale, cartelloni pubblicitari, ecc.: min €.
2.500,00

G. Danno ambientale irrilevante

Se l'intervento è stato ritenuto "compatibile con il provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico dell'area interessata" attestato dal parere favorevole della Soprintendenza, esclusivamente ai fini dell'applicazione delle sanzioni paesaggistiche, il danno ambientale arrecato viene stimato come irrilevante.

4. DI STABILIRE, inoltre, che:

- il danno paesaggistico, sempre ai fini dell'applicazione delle sanzioni in materia, sia considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio abbia espresso parere favorevole alla conservazione;
- il pagamento della sanzione determinata sia corrisposto entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione;
- le somme relative alle sanzioni di cui al presente provvedimento vengono introitate in apposito capitolo di bilancio finalizzato, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, anche per finanziare interventi di salvaguardia del territorio e di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla remissione in pristino.

Il Responsabile di Area
CALOCCHI ANNA

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Monteroni d'Arbia, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005