

**REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DETERMINAZIONE
DELLE SANZIONI RELATIVE AD INTERVENTI ABUSIVI REALIZZATI
SU BENI ED AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA:
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI CUI
ALL'ART. 167 DEL D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 21/05/2015
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 13 DEL 28/05/2025

INDICE

ART.1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART.2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART.3 – CASI DI ESCLUSIONE

ART.4 – COMMISSIONE QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGIO

ART.5 – DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'

ART.6 – CALCOLO DEL DANNO

ART.7 – CALCOLO DEL PROFITTO

ART.8 – MODALITA' DI PAGAMENTO

Testo oggetto di proposta di approvazione

*Gli articoli modificati sono contrassegnati da due asterischi ***

ART. 1**

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii per opere realizzate nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III° del D.Lgs. n.42 del 24/2/04 in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa (art.146 del D.Lgs. 42/04).
2. L'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 stabilisce che la sanzione pecuniaria, in caso di accertamento di compatibilità paesaggistica, sia *equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione*, e che sia determinato previa perizia di stima.
3. Il presente regolamento è finalizzato alla determinazione di un sistema di calcolo della sanzione che sia equo e semplificato, da utilizzare ai fini della redazione delle perizie di stima poste alla base della quantificazione della sanzione¹.

ART. 2**

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. La sanzione pecuniaria si applica, nei casi esplicitamente consentiti dalla legge, a qualsiasi intervento realizzato in assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa nelle aree elencate dall'art. 142 comma 1 del D.Lgs. n. 42/04, di cui possa essere accertata la compatibilità sostanziale delle stesse con il vincolo da tutelare, fermo restando che la sanzione amministrativa da irrogarsi è sempre in via prioritaria quella demolitoria.
2. In ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale la sanzione pecuniaria è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale o amministrativa per violazione edilizie, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere stesse, ed è pertanto da intendersi aggiuntiva rispetto alle medesime.
3. Il campo di applicazione del presente regolamento viene individuato in tutti i procedimenti che prevedano l'applicazione di una sanzione pecuniaria ai fini della regolarizzazione di illeciti paesaggistici, ed in particolare:
 - accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004;
 - accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004

¹ L'interessato ha comunque facoltà di presentare una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, attestante il profitto conseguito mediante l'intervento non autorizzato secondo criteri di stima comunemente usati nell'estimo, individuando il criterio più opportuno in relazione alle differenti circostanze analizzate.

nei procedimenti di cui:

- all'art. 17 comma 4 bis della L.R. 23/2004
- all'art. 36 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. ed ii.;
- all'art. 70 comma 5 della L.R. 24/2017, per opere realizzate in data antecedente al 12 maggio 2006.

ART. 3**

CASI DI ESCLUSIONE

1. Le disposizioni del presente regolamento non si applicano:

- agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 D.Lgs 42/04 e s.m., e più precisamente:
 - a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
- agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.P.R. n. 31/2017 "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*" - (Allegato A);
- alle opere soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino e/o demolizione ai sensi della vigente normativa (DPR 380/01 e L.R. 23/04);

2. Le disposizioni del presente regolamento non si applicano per il computo delle sanzioni paesaggistiche relative alle istanze di condono edilizio presentate:

- ai sensi della Legge 724/94 e ai sensi della Legge 326/03 (Legge Regionale n. 23/04), in quanto si applicano i criteri dettati dal D.M. "Veltroni" del 26/09/97 (cfr. art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39),
- ai sensi della Legge 47/85, in quanto non sottoposte all'applicazione delle sanzioni paesaggistiche (opere realizzate in data antecedente all'applicazione del vincolo);

3. Risultano inoltre escluse, ai sensi dell'art. 17 comma 4 bis della L.R. n. 23/2004, le opere oggetto di sanatoria urbanistico-edilizia realizzate in epoca antecedente all'imposizione del vincolo paesaggistico. Per tali interventi l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del

vincolo con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

ART. 4

COMMISSIONE QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

1. Tutti gli interventi da eseguire sulle aree soggette al D.Lgs. n. 42/04, sia in ambito ordinario che accertamento di conformità edilizio-urbanistica, ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, sono sottoposte alla valutazione della Commissione Qualità Architettura e Paesaggio (C.Q.A.P.) la quale, per composizione e per competenza, in base all'art. 6 della legge regionale n. 15/2013 nonché del Regolamento Edilizio, esprimerà un **parere obbligatorio e non vincolante**, motivato in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, 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. 5**

MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

1. L'importo della sanzione è determinato dall'ufficio comunale competente per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, previa perizia di stima redatta dal professionista incaricato dal trasgressore sulla base del presente regolamento. La perizia è trasmessa allo Sportello Unico per l'Edilizia congiuntamente alla documentazione tecnico amministrativa finalizzata all'accertamento di compatibilità paesaggistica.

2. Il provvedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento può essere rilasciato esclusivamente previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, sentita la Commissione per la Qualità Architettura e per il Paesaggio (CQAP).

Se le opere sono ritenute compatibili con la tutela dei vincoli paesaggistici (anche con prescrizione di opere compensative o di mitigazione) la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito, poiché il giudizio di compatibilità comporta una valutazione positiva di inserimento e sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto rispetto al danno, ritenuto non rilevante.

Se le opere risultano incompatibili con i valori paesaggistici oggetto della tutela, in quanto il danno arrecato comporta un'alterazione rilevante dei caratteri del paesaggio, si procederà ad ordinarne la demolizione.

3. La sanzione pecuniaria, intesa quale sanzione amministrativa, dovrà essere applicata anche in casi di assenza di danno o di profitto difficilmente quantificabile, secondo quanto

previsto al successivo art. 7 del presente regolamento.

ART. 6

CALCOLO DEL DANNO PAESAGGISTICO

1. Per danno paesaggistico deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente.

2. Per valutazione del danno deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Pertanto la valutazione del danno è equivalente al costo di demolizione determinabile attraverso il computo metrico relativo alla demolizione dell'opera abusiva ed il ripristino delle condizioni originarie, applicando i costi unitari desunti dal prezzario edito dalla Camera di Commercio di Rimini "*Prezzi informativi delle opere edili in Provincia di Rimini*", ed in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

ART. 7**

CALCOLO DEL PROFITTO

1. Ai fini del presente regolamento il calcolo del profitto è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 10% dei valori venali medi di mercato del bene, percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente al verosimile utile di impresa di un'attività edilizia ordinaria.

3. Il valore medio di mercato viene calcolato in base ai valori venali medi di mercato rilevabili dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (di seguito valori OMI) alla data di presentazione della richiesta; si prenderà in considerazione il valore minimo, riferito allo stato conservativo "Normale"; nell'ipotesi in cui non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procede per analogia, applicando la definizione più simile.

4. Al valore così calcolato si applicano parametri diversi in relazione: alla destinazione, alla vetustà, ai materiali utilizzati per l'immobile/opera realizzata.

5. Il profitto conseguito dal trasgressore a seguito della realizzazione dell'opera si calcola con le modalità individuate nei successivi paragrafi:

a) opere comportanti creazione o incrementi di superficie e/o volume

Nel caso di opere misurabili in termini di superficie o di volumetria, il profitto conseguito viene calcolato con l'applicazione della seguente formula:

$$S = (V_m \times 0,10) \times K_d \times K_m \times K_v \times S_c$$

in cui:

- **S**= sanzione
- **Vm**= valore venale medio di mercato dell'opera abusiva in €/mq
- **Kd** = coefficiente relativo alla destinazione d'uso
- **Km** = coefficiente relativo alla tipologia dei materiali utilizzati
- **Kv**= coefficiente relativo alla vetustà dell'immobile
- **Sc**= superficie complessiva dell'abuso, secondo le definizioni tecniche uniformi approvate con DGR n. 922 del 2017

Gli interventi comportanti incrementi volumetrici sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume totale **VT**, secondo le definizioni tecniche uniformi approvate con DGR n. 922 del 2017, per un'altezza virtuale di:

- 3,00 m;
- 5,00 m per le sole tipologie edilizie riconducibili ad edifici produttivi, quali capannoni industriali ed assimilabili;

Destinazione (Coefficiente Kd)

Nella formula per il calcolo della sanzione sono previsti coefficienti per tenere conto della destinazione d'uso della costruzione e del suo utilizzo:

Per le superfici fino a mq 200

- uso residenziale e relativi annessi: **1**
- uso ricettivo alberghiero e simili: **0,90**
- uso commerciale, pubblici esercizi (es. ristoranti, bar, negozi): **0,90**
- uso terziario/direzionale (es. uffici, sedi di banche, assicurazioni o simili): **0,85**
- magazzino o laboratorio: **0,80**
- uso ricreativo e di svago (es. chioschi, strutture sportive, stabilimenti balneari): **0,70**
- uso produttivo agricolo (accessori rurali, esclusa la residenza): **0,65**

Per le superfici eccedenti mq 200 fino a mq 1.000 si applica un ulteriore coefficiente, per ciascuna destinazione: **0,50**

Per le superfici eccedenti mq 1.000 si applica un ulteriore coefficiente, per ciascuna destinazione: **0,50**

Materiali (Coefficiente Km)

Materiali utilizzati nella costruzione

Nella formula per il calcolo della sanzione sono stati stabiliti coefficienti per tenere conto della tipologia dei materiali utilizzati:

- muratura o calcestruzzo: **1**
- legno o metallo: **0,90**
- pannellature, vetro, prefabbricati: **0,80**
- altro (teli di plastica, materiali leggeri): **0,50**

Vetustà (Coefficiente Kv)

Riduzione **1%/anno** per i primi 20 dalla data di ultimazione dell'opera

Riduzione **0,5%/anno** per gli anni successivi al ventesimo

Max 30% quindi Kv Max 0,70

La sanzione minima è stabilita in € **2.400,00** (duemila quattrocento)

b) opere non comportanti incrementi di superficie e/o volume:

Per tali interventi sono stati stimati importi forfettari, da considerarsi comprensivi delle parametrizzazioni relative alla destinazione, alla vetustà, ai materiali utilizzati per l'immobile/opera realizzata.

Nel caso in cui l'opera oggetto di valutazione non sia ricompresa all'interno dei seguenti interventi si procederà con il principio dell'analogia, applicando la definizione più simile.

Gli importi di seguito indicati sono tra loro cumulabili in relazione alla tipologia di intervento realizzato.

1) interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** non rientranti nei casi di esclusione di cui al precedente art. 3 .

La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa in € **600,00** (seicento)

2) interventi di **ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo** comportanti modifica delle caratteristiche architettoniche e morfo-tipologiche dei prospetti o delle coperture esistenti ovvero la realizzazione o modifica di aperture esterne o finestre a tetto non rientranti nei casi di esclusione di cui al precedente art. 3 .

La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa in € **1.200,00** (mille duecento)

3) altre tipologie di intervento, non rientranti nei casi di esclusione di cui al precedente art. 3:

- installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di edifici, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne, pannelli solari, l'installazione di canne fumarie o comignoli; **€ 500,00** (cinquecento)
- realizzazione di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, nonché interventi comportanti alterazione dell'aspetto dei medesimi manufatti; **€ 600,00** (seicento)
- interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche (realizzazione di rampe, installazione di ascensori esterni o manufatti simili); **€ 300,00** (trecento)
- realizzazione di piazzali di qualsiasi natura e tipologia, depositi a cielo aperto, opere di pavimentazione esterna, realizzazione di posti auto esterni e di marciapiedi; **€ 1.000,00** (mille) fino a 200 mq + € 15,00/mq per le superfici ulteriori
- movimenti di terra (sterri, scavi e riporti).
 - fino a 15 mc: **€ 1.000,00** (mille);
 - oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: **euro 1.200** (mille duecento) + **€ 10 /mc.** oltre i 15 mc;
 - oltre i 100 mc.: **euro 2.500** (duemila cinquecento) + **€ 20/mc. oltre i 100 mc .**
- taglio, senza sostituzione, di alberi **€ 250,00** (duecentocinquanta) per ciascun esemplare

4) manufatti d'arredo o per la fruizione delle aree esterne:

- realizzazione di tettoie, porticati, pergolati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati aventi una superficie:
 - fino a 15 mq **€ 600,00** (seicento)

- da mq. 16 a mq. 30 € **750,00** (settecentocinquanta)
- oltre i 30 mq € **900,00** (novecento)
+ € **15/mq** per le superfici ulteriori
- campi da gioco in cemento, in asfalto o altri materiali comportanti modificazione del suolo € **15/mq**
- percorsi, aree ludiche (aree giochi per bambini e simili), pedane € **3/mq**

5) **altre opere** – eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

ART. 8**

MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Il versamento dell'importo determinato dal Responsabile del Settore competente a titolo di sanzione deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione del provvedimento contenente la richiesta di pagamento.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.

2. Per le sanzioni di importo superiore ad €.10.000,00 (diecimila) è ammessa, su espressa richiesta scritta del richiedente formulata prima della scadenza dei termini di cui al punto precedente, la rateizzazione di una quota non superiore al 50% dell'importo totale. L'importo residuo potrà essere frazionato in ulteriori 4 rate senza interessi, di importo pari al 12,5 % ciascuna, da pagarsi nei successivi 2 anni.

3. L'approvazione della rateizzazione è subordinata alla presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa, da istituto bancario o da intermediario avente i seguenti requisiti:

- esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 Codice Civile);
- escutibilità a prima richiesta scritta del Comune, con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile;
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- rinnovo automatico alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune.