

COMUNE DI SANDRIGO

PROVINCIA DI VICENZA

Criteri e modalità per la determinazione
della sanzione pecuniaria dovuta
ai sensi dell'art. 167 del D.lgs 422004
(accertamento di compatibilità paesaggistica)
e modalità di pagamento

INDICE

INDICE 2

Art.1	Oggetto e Finalità del Regolamento	3
Art.2	Determinazione del Profitto (P) conseguente alla realizzazione delle opere in assenza o difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica.	4
Art.3	- Determinazione del Valore Venale Mercato unitario (VVM)	4
Art.4	Precisazioni in riferimento alla tipologia d'immobile cui riferire l'intervento per la determinazione del VVM	6
Art.5	Coefficiente correttivo in relazione all'area ambientale nel quale ricade l'immobile oggetto di intervento (Ccorr)	6
Art.6	Costo Unitario di Produzione (Cup)	7
Art.7	Superficie di riferimento (SR)	7
Art.8	Determinazione della sanzione pecuniaria forfettaria per opere minori	8
Art.9	Rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica	9
Art.10	Modalità di pagamento	10

CAPO I

Art.1 Oggetto e Finalità del Regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica.

La finalità perseguita è quella della individuazione di un equo e semplificato sistema di calcolo della sanzione amministrativa in esito a procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004.

L'art. 167, comma 5, del D.Lgs 42/2004 stabilisce che la sanzione è pari alla **“somma, equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima”**.

Nei casi in cui nel corso del procedimento sia accertato che le opere eseguite sono compatibili con il vincolo paesaggistico, la sanzione pecuniaria sarà determinata con riferimento al profitto conseguito, in quanto il giudizio di compatibilità paesaggistica comporta, ex se, una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale.

Le somme riscosse saranno utilizzate, oltre che per le rimessioni in ripristino, per finalità di salvaguardia e per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate, ai sensi dell'art. 167, comma 6, del D.lgs 42/2004.

In caso di demolizione e/o ripristino dello stato quo ante, ovvero di totale adeguamento ai titoli abilitativi, la sanzione ambientale non è dovuta.

CAPO II

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DOVUTA IN BASE ALL'ART. 167 DEL D.LGS. N. 42/2004 (ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Art.2 Determinazione del Profitto (P) conseguente alla realizzazione delle opere in assenza o difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica.

Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 26.09.1997 In via generale è qualificato quale profitto *la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione delle perizia.*

Il calcolo del profitto, e quindi dell'indennità pecuniaria, avviene tramite una stima sintetica redatta assumendo a riferimento i valori di mercato, i quali saranno parametrati alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzato ed alla tipologia dell'unità immobiliare di riferimento. Il calcolo può essere sintetizzato nella seguente formula estimativa:

$$P = [(V_{VM} \times C_{corr}) - C_{up}] \times S_R$$

dove:

P Profitto

V_{VM} Valore venale di mercato unitario (€/mq) di cui all'Art.3

C_{corr} Coefficiente correttivo in relazione all'area ambientale nel quale ricade l'intervento di cui all'Art.5

C_{up} Costo unitario di produzione (€/mq) di cui all'Art.6

S_R Superficie di riferimento di cui all'Art.7

da applicarsi nei seguenti casi:

- Interventi di nuova costruzione (entro sagoma) o per gli ampliamenti (entro sagoma);
- Ampliamenti di volume (sopraelevazione) senza aumento di superficie; in tal caso si utilizzano i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3);
- Ristrutturazione edilizia di manufatti esistenti (art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001).

Per le opere abusive non ricadenti nelle fattispecie ai punti precedenti, l'indennità pecuniaria sarà desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento secondo le specifiche di cui all'Art.8

Art.3 - Determinazione del Valore Venale Mercato unitario (VVM)

Il VVM è il valore di riferimento a metro quadrato per il calcolo del profitto complessivo.

Ai fini di una semplice, oggettiva ed aggiornata valutazione, il dato è desunto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo Web:

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

I valori riportati nella tabella dell'Osservatorio sono assunti in relazione:

- a. Alla Tipologia dell'edificio corrispondente all'immobile oggetto di intervento abusivo secondo le precisazioni di cui all'Art.4 ;
- b. Alla Zona omogenea di mercato (zona OMI) del territorio in cui ricade l'immobile oggetto di intervento abusivo, determinata secondo la seguente tabella di corrispondenza con le microzone comunali ai fini IMU definite dalla DCC n. 31/2011:

ZONA OMOGENEA DI MERCATO TABELLA VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE	MICROZONE COMUNALI AI FINI IMU DEFINITE DALLA DCC N.31/2011:
Zona: B1 Centrale: Nucleo cittadino Centro storico:	Microzona 1.1 e 1.2 con esclusione degli edifici ricadenti in Tessuto produttivo
Zona: E1 Suburbana/ Zona industriale lungo fiume Astico:	Tessuto produttivo in Microzona 1.2
Zona: E2 Suburbana / Frazione Ancignano:	Microzona 2 e 3
Zona: R1 Extraurbana/ Territorio a prevalente vocazione agricola	Microzona 4 e 5

Nel caso di modifiche o integrazioni alle OMI da parte dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, resta in capo al perito estimatore definire la corrispondenza tra l'OMI e la relativa Microzona comunale.

- c. Al valore medio tra il valore minimo e il massimo disponibili per la zona e tipologia di immobile di riferimento. Nel caso in cui i valori forniti siano riferiti a "stati conservativi" diversi rispetto allo stato dell'immobile oggetto di intervento, sarà applicato un coefficiente correttivo secondo la seguente tabella di conversione:

STATO CONSERVATIVO RILEVATO SULL'IMMOBILE OGGETTO INTERVENTO	STATO CONSERVATIVO TABELLA OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE		
	OTTIMO	NORMALE	CATTIVO
OTTIMO	1	1,3	1,6
NORMALE	0,7	1	1,3
CATTIVO	0,4	0,7	1

Art.4 Precisazioni in riferimento alla tipologia d'immobile cui riferire l'intervento per la determinazione del VVM

Per gli immobili a destinazione residenziale, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori immobiliari dovranno essere riferiti alla categoria catastale dell'immobile oggetto di intervento abusivo o, qualora questa non sia definita, alla categoria catastale più coerente a giudizio del perito estimatore.

Per gli immobili a destinazione commerciale, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:

- a. **Magazzini:** locali al servizio di un immobile con destinazione commerciale, e le strutture per il commercio all'ingrosso
- b. **Negozi:** i locali a destinazione commerciale;

Per gli immobili a destinazione terziaria, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:

- a. **Uffici:** i locali a destinazione direzionale

Per gli immobili a destinazione produttiva, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:

- a. **Capannoni tipici:** immobili di grandi dimensioni, scarsamente compartimentati aventi destinazione artigianale o produttiva/industriale in genere
- b. **Laboratori:** immobili a destinazione artigianale con superficie non superiore a 250 mq.

Art.5 Coefficiente correttivo in relazione all'area ambientale nel quale ricade l'immobile oggetto di intervento (Ccorr)

Qualora l'intervento ricada in aree interessate ad altre tipologie di tutela paesaggistica ed ambientale, oltre a quella derivante dal D.Lgs 42/2004 e smi, saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

AREE O TIPOLOGIA DI TUTELA	Ci - COEFFICIENTE
SIC/ZPS Ambito ad alto valore paesaggistico (art.80 NTO) Buffer zone (art.81 NTO)	1,2
Coni visuali (art.77-art.84 NTO) Coni visuali da PTCP (art.77 NTO)	1,1
Contesti Figurativi delle ville venete di particolare interesse provinciale (PTCP) (art.77 NTO)	1,05

In caso di compresenza di più tipologie fra quelle indicate, sarà assunto il coefficiente correttivo maggiore tra quelli indicati.

Art.6 Costo Unitario di Produzione (Cup)

Il C_{up} è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al V_{VM} al fine di individuare il profitto corrispondente all'indennità pecuniaria.

Per gli edifici residenziali o che presentino modalità costruttive e caratteristiche tipologiche analoghe al residenziale, il valore è determinato assumendo il più recente costo base di produzione unitario fissato dal Ministero dei LL.PP., attualizzato alla data di stima in base all'ultimo indice ISTAT disponibile relativo al costo di costruzione.

Per gli edifici produttivi o che presentino modalità costruttive e caratteristiche tipologiche analoghe il valore è determinato dal perito estimatore con procedimento di stima.

Art.7 Superficie di riferimento (SR)

La SR è la superficie lorda dell'immobile o, in caso di interventi parziali, la porzione di questo direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata secondo la seguente formula:

$$S_R = S_U + 0.60 S_A$$

dove:

SR Superficie di riferimento

SU Superficie interessata dall'intervento con esclusione delle superfici accessorie.

SA Superficie Lorda degli spazi aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima. Ricomprende: portici e gallerie pedonali, ballatoi, logge, balconi e terrazze, tettoie, cantine, sottotetti, vani scala interni alle abitazioni, garage, parti comuni.

CAPO III

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DOVUTA PER OPERE MINORI SECONDO VALORI FORFETTARI

Art.8 Determinazione della sanzione pecuniaria forfettaria per opere minori

Per le seguenti opere abusivamente realizzate su beni vincolati o ricadenti in zone vincolate, purché rientranti tra le fattispecie di cui al comma 1 dell'art. 181 del D. Lgs 42/2004 e smi, che abbiano acquisito la compatibilità ambientale il profitto è determinato secondo la seguente formula:

$$P = \sum V_F$$

dove:

V_F Valore forfettario in relazione alla tipologia di intervento;

id	Tipologia di intervento	Valore forfettario V_F
1	Manutenzione ordinaria e altri interventi liberi soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004	€ 260,00
2 (*)	Installazione pannelli solari e/o fotovoltaici	Fino a 10 mq € 516,00
3	Tamponatura, apertura, spostamento finestre e porte, scale esterne, altri interventi di manutenzione straordinaria. Insegne pubblicitarie	€ 516,00
4 (*)	Tombinamento e modifica di fossi e scoli in genere	fino a 25 metri € 516,00
5	Nuove recinzioni, murature di sostegno e simili	
6	Nuovi accessi carrai, percorsi pedonali o veicolari, strade	
7 (*)	Movimenti di terra	Fino a 15 mc: € 516,00
8 (*)	Scavi per posa di sottoservizi e allacciamenti	
9 (*)	Realizzazione di superfici esterne pavimentate (nuova superficie o aumento della superficie)	Fino a 30 mq € 516,00
10	Restauro e risanamento conservativo	€ 1.000,00
11	Installazione pensiline e simili, di profondità non superiore a ml 1,50	€ 516,00
12(*)	Installazione pergole, pompeiane e simili, purché non comportanti aumento della superficie utile	Fino a 30 mq € 1.000,00

I valori forfettari dovranno essere sommati ove ricorrano in concomitanza due o più fattispecie abusive fra quelle sopra indicate.

(*) Il superamento dei limiti indicati in tabella comporta il calcolo della sanzione in maniera proporzionale.

Art.9 Rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica

Il ritiro del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica è subordinato al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento della sanzione pecuniaria oppure, in caso di rateizzazione della sanzione, al deposito della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa richiesta dal Comune e al pagamento della prima rata della sanzione.

CAPO IV

MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SANZIONI

Art.10 Modalità di pagamento

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 60 giorni dalla data di notifica della richiesta di pagamento. Il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista, comporterà l'avvio delle procedure di riscossione coattiva.

È ammessa la rateizzazione del pagamento delle sanzioni pecuniarie di importo superiore ai 3.000 €. La rateizzazione potrà avvenire a seguito di espressa richiesta scritta motivata da parte dei soggetti destinatari delle sanzioni amministrative.

Il Responsabile del Servizio competente, verificata la regolarità dell'istanza, può disporre la rateizzazione a norma dell'art. 26 della L. 689/81, secondo le modalità di seguito riportate.

Il mancato pagamento di una sola delle rate eventualmente accordate comporta il decadere del beneficio e l'obbligo di pagare il restante in unica soluzione entro 30 giorni dallo scadere della rata non pagata, senza ulteriori avvisi.

Qualora l'istanza di cui al comma precedente fosse valutata positivamente, la rateizzazione sarà così graduata:

- a. fino ad € 50.000,00 (cinquantamila/00) la rateizzazione è concessa nella misura di numero 4 (quattro) rate di pari importo, la prima da pagarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'atto di concessione della rateizzazione, le altre da pagarsi alla scadenza dei semestri successivi, conteggiati dalla data del primo pagamento;
- b. per importi superiori ad € 50.000,00 (cinquantamila/00) e fino ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00) la rateizzazione è concessa nella misura di numero 6 (sei) rate di pari importo, la prima da pagarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'atto di concessione della rateizzazione, le altre da pagarsi alla scadenza dei semestri successivi, conteggiati dalla data del primo pagamento;
- c. per importi superiori ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00) la rateizzazione è concessa nella misura di numero 10 (dieci) rate di pari importo, la prima da pagarsi entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'atto di concessione della rateizzazione, le altre da pagarsi alla scadenza dei semestri successivi, conteggiati dalla data del primo pagamento;

La rateizzazione è concessa salvo il pagamento degli interessi nella misura del tasso legale vigente e previa produzione di idonea garanzia fideiussoria a copertura dell'intero ammontare della sanzione dovuta.

La Giunta, nel caso di particolari esigenze espresse dai soggetti destinatari delle sanzioni che dovranno essere adeguatamente motivate e documentate, potrà, con proprio provvedimento stabilire modalità diverse di rateizzazione in relazione al numero di rate e sui termini temporali di scadenza del pagamento delle medesime.