

ALLEGATO 1

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE PREVISTA PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI VINCOLO PAESAGGISTICO IN ASSENZA O DIFFORMITA' ALLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e art. 83 della L.R. 12/2005).

1. PREMESSA

La normativa sulla tutela paesaggistica prevede che gli interventi di modificazione del territorio debbano essere sempre preventivamente autorizzati (art. 146 del D.Lgs. 42/2004), salvo quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 (interventi non soggetti ad autorizzazione).

Le violazioni di tale regime determinano, oltre all'applicazione delle sanzioni penali, l'erogazione di sanzioni per illecito amministrativo.

In particolare, con il D.Lgs. n. 157/2006 recante "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio", è stata introdotta all'art. 146, comma 4, del Codice la possibilità del rilascio di autorizzazione paesaggistica in sanatoria nei seguenti casi individuati all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004:

- 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 e straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Per ottenere l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria (art. 167) il proprietario, possessore o detentore dell'immobile o dell'area, presenta domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità degli interventi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro 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.

L'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.

Sulla base di questi disposti si è ritenuto necessario definire criteri da utilizzare al fine dello snellimento dei procedimenti amministrativi per la quantificazione della sanzione ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La quantificazione della sanzione deve essere determinata in base all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come la somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito della trasgressione. La Provincia è quindi tenuta a stabilire la quantificazione della sanzione dovuta sulla base di criteri equitativi e in relazione ad una stima tecnica di carattere generale.

Pertanto si ritiene che la stima dovrà essere effettuata tenendo conto del parametro danno, da valutare in via equitativa, sia del parametro profitto conseguito, corrispondente all'utile che ha tratto il trasgressore in danno all'interesse pubblico leso. La sanzione pecuniaria corrisponde al parametro valutato in modo maggiore.

Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. si ritiene di dover distinguere le seguenti ipotesi:

1. nel caso in cui l'abuso sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico, la sanzione sarà determinata con riferimento al maggior profitto conseguito, calcolato secondo la formula di cui al par. 2.1.1, in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale;
2. qualora, invece, l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato un'alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera.
3. infine, se l'abuso è ritenuto incompatibile con il 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 determinato dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona (ambiti di rilevanza paesistica o naturalistica desunti dagli elaborati del PTCP) in cui l'abuso è stato realizzato, calcolato secondo la formula di cui al par. 2.2.

Nel calcolo della sanzione pecuniaria verranno considerati i seguenti criteri:

- in caso di interventi realizzati in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria in concreto irrogabile a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo;
- nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato non assimilabile neppure per analogia alle casistiche previste per i valori forfettari, non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultima non potrà essere comunque inferiore a euro 500,00, come indicato dalla L.R. n. 12/05 art. 83.

Per quanto attiene gli interventi di trasformazione del bosco sono stati infine predisposti degli specifici criteri di calcolo.

2. CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004

2.1 CALCOLO INDENNITÀ' PECUNIARIA SENZA DANNO AMBIENTALE

2.1.1 Calcolo del 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 a caratteristiche intrinseche dell'oggetto e all'ambito del territorio su cui è localizzato. La stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$MAGGIOR PROFITTO (S) = (V_{vm} - C_{um}) \times A_m \times R_e \times S_c \times V_a$$

Dove:

V_{vm} Valore venale medio

C_{um} Costo unitario medio

A_m Ambiti di localizzazione

R_e Rete ecologica

S_c Superficie di riferimento

V_a Vetustà dell'opera abusiva

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti. Per gli altri interventi è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento, come sotto specificati.

Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).

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

Valore venale medio (Vvm)

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadrato per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune in cui ricade l'intervento. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione.

Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio si assume a riferimento il valore medio minimo desunto in base alla tipologia e alla zona in cui ricade l'intervento.

Costo unitario medio di produzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalla tabelle con gli importi per il calcolo del costo di costruzione da reperire nel Comune in cui ricade l'intervento. Il titolare dell'istanza di sanatoria deve produrre preventivamente la perizia di stima "asseverata", per determinare quanto sopra, a firma di tecnico abilitato.

Coefficiente di maggiorazione in riferimento agli ambiti su cui ricade l'intervento (Am)

Il territorio è stato classificato in zone, avendo come riferimento gli ambiti di qualificazione paesaggistica e ambientale, individuati nelle Tav. 3 e 4 del PTCP; a ciascuno dei quali è stato attribuito un coefficiente (vedi Allegato 2).

Coefficiente di maggiorazione relativo alla rete ecologica (Re)

La tav. 4 del PTCP individua i corridoi della rete ecologica. Viene attribuito un coefficiente di maggiorazione da 1,30 a 1,10 per gli interventi ricadenti all'interno della rete ecologica.

Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

1. Vano utile 1,00
2. Vano accessorio 0,90
3. Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie, ect.) 0,60.

Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per i primi 15 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1) 100% - 1,00% per ogni anno per i primi 15 anni (max 0,85)
- 2) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni.

2.1.2 VALORI FORFETTARI DEL MAGGIOR PROFITTO (S) RIFERITI AGLI INTERVENTI DIVERSI DALLA NUOVA COSTRUZIONE E DAGLI AMPLIAMENTI PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE

Ristrutturazione Edilizia

S = € 3500,00

Restauro e risanamento conservativo

S = € 3000,00

Manutenzione straordinaria

S = € 2500,00

2.1.3 VALORI FORFETTARI DEL MAGGIOR PROFITTO (S) PER ULTERIORI INTERVENTI

Movimenti di terra (Scavi e riporti)

S = Fino a 15 mc € 500,00

S = Oltre i 15 mc fino a 100 mc: € 500,00 + € 20 €/mc oltre i 15 mc

S = Oltre i 100 mc: € 2.200,00 + € 50 €/mc oltre i 100 mc

Manufatti accessori (balconi, logge, porticati, tettoie) come definiti dalla Circolare n.33 del 26/06/2009, (Ministero per i Beni e le Attività Culturali).

S = fino a mq 50 € 500,00

S = da mq. 51 a 500 € 900,00

S = da mq. 501 a 1300 € 1500,00

S = oltre i 1300,00 mq € 1500,00 + € 1,20 €/mq

2.2 CALCOLO INDENNITA' PECUNIARIA CON DANNO AMBIENTALE

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (S), come sopra definito, maggiorato con il Coefficiente di maggiorazione in riferimento agli ambiti di PTCP su cui ricade l'intervento (Am) definito dall'Allegato 1, avendo come riferimento le tavv. n. 3 e 4 del PTCP, e maggiorato dal coefficiente relativo alla rete ecologica (Re); sintetizzato dalla seguente formula:

$$\text{DANNO AMBIENTALE (Da)} = S \times Am \times Re$$

2.3 CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL BOSCO

La stima del danno arrecato viene determinata in prima istanza attraverso la determinazione del "valore ecologico del bosco" calcolato sulla base dei dettati della DGR 675/2005 e s.m.i.: in particolare il calcolo sarà effettuato in base ai contenuti del PIF, applicando i contenuti della DGR 675/2005 e s.m.i. Per il calcolo del valore del bosco sono stati utilizzati i seguenti criteri:

1. si calcola il valore unitario definito in base al valore unitario del suolo (calcolato in base al valore agrario medio dei "seminativi non irrigui" del territorio provinciale che è pari a €/mq. 5,2000) + valore del soprassuolo pari a €/mq. 2,999 da DGR 16117 del 19/12/2007.
2. il valore così ottenuto andrà moltiplicato per il coefficiente di compensazione che viene calcolato in base alla stima del valore biologico del bosco sulla base delle successive tabelle:

Stima del valore biologico del bosco						
	<i>Elementi di valutazione</i>	<i>Basso</i>	<i>Intermedio</i>	<i>Alto</i>	<i>Molto alto</i>	<i>eccezionale</i>
A	Governo	Ceduo semplice e arbusteti		Ceduo matricinato, composto, sotto fustaia		fustaia
		1		5		10

B	Tipi forestali della Regione Lombardia	Formazioni antropogene (robinieti puri e misti, formazioni di ciliegio tardivo)	Castagneti dei substrati carbonatici e dei substrati silicatici; Orno-Ostrieti; Peccete secondarie e di sostituzione	Alneti di ontano bianco o verde; Formazioni particolari; Aceri Frassineti e Acero Tiglieti, Betuleti e Corileti, Querceti di roverella; Pinete di pino silvestre; Peccete montane, altimontane e azonali; Mughete	Pineta di pino silvestre planiziale; Betuleto secondario del pianalto; Piceo Faggete; Abieteti; Lariceti Larici-cembreti; Alneti di ontano nero	Querceti (tranne querceti di roverella); Quercio Carpineti; Cembrete
		1	3	5	8	10
C	Coefficiente di boscosità	Area ad alto coefficiente di boscosità, o in assenza di Pif.		Area a basso coefficiente di boscosità, o in assenza di Pif.		
		1		5		
D	Vincoli ex r.d.l. 3267/1923	Assente		Vincolo per scopi idrogeologici		Area già sottoposta a vincolo per altri scopi art. 17
		0		3		5
E	Presenza di piani di assestamento forestale	Non compreso in P.A.F.		Bosco incluso in P.A.F. scaduto		Bosco incluso in P.A.F. in corso di validità
		0		3		5
F	Vincolo paesistico emesso con specifico provvedimento ministeriale (art. 138,139, 141 dlgs 42/2004)	Assente				Presente
		0				5
G	Aree protette	Parco locale di interesse sovracomunale	Parco Regionale	Zona a “parco naturale” in parco	Riserva Naturale, aree sottoposte a tutela dall’Unione Europea (direttiva habitat, Life, ecc.)	Riserva Naturale Integrale
		1	3	5	8	10
	N.B.: In caso di popolamento forestale eterogeneo, viene effettuata la media ponderata tra i valori indicati in tabella.					

Calcolo del rapporto di compensazione partendo dal valore biologico del bosco				
	Punteggio < 13	$13 \leq \text{punteggio} \leq 20$	$21 \leq \text{punteggio} \leq 35$	Punteggio > 35
Rapporto di compensazione	1:2	1:3	1:4	1:5

Stima del valore produttivo del bosco			
<i>Elementi di valutazione</i>	<i>Bassa</i>	<i>Media</i>	<i>Alta</i>
Massa Ettaro (mc.)	< 70 mc.	$70 \leq \text{mc/ha} \leq 200$	Mc/ha > 200
Stima speditivi o tramite aree di saggio su boschi limitrofi con caratteristiche similari	2	2,5	3
N.B.:	il calcolo viene effettuato sulla massa presente e non sulla ripresa disponibile		

Il fattore di moltiplicazione calcolato in base al valore biologico del bosco va sommato al fattore di moltiplicazione calcolato in base al valore produttivo del bosco.

Pertanto il valore unitario del bosco in base agli elementi sopra desunti risulta pari a:

<p style="text-align: center;">VALORE UNITARIO DEL BOSCO</p> <p style="text-align: center;">=</p> <p style="text-align: center;">(€ 5,200 valore agrario medio dei “seminativi non irrigui” del territorio provinciale</p> <p style="text-align: center;">+ 2,999 valore del soprassuolo)</p> <p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">fattore di moltiplicazione del valore biologico del bosco</p> <p style="text-align: center;">x</p> <p style="text-align: center;">fattore di moltiplicazione del valore produttivo del bosco</p>

ALLEGATO 2

COEFFICIENTI DI MAGGIORAZIONE IN RIFERIMENTO AGLI AMBITI DEL PTCP SU CUI RICADE L'INTERVENTO (AM)

ZONA 1 = 1,30

AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA

ZONA 2 = 1,20

AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICO - FLUVIALE

ZONA 3 = 1,10

AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA

COEFFICIENTI DI MAGGIORAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA RETE ECOLOGICA (Re)

ZONA 4 = 1,30

VARCHI PERIMETRATI (allegati alla Relazione del PTCP)

ZONA 5 = 1,20

CORRIDOI PRIMARI

ZONA 6 = 1,10

GANGLI PRINCIPALI