



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE

REGOLAMENTO

**PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO
DELLE SANZIONI PER OPERE REALIZZATE IN ZONA DI
VINCOLO PAESAGGISTICO, IN ASSENZA O DIFFORMITÀ
DELLA PRESCRITTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA AI
SENSI DELL'ART. 167 DEL D. LGS. N. 42/2004
(ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)**

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 29/09/2022)



Art. 1 Oggetto del Regolamento

Fermo restando che per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità di essa, la sanzione amministrativa da irrogarsi è sempre in via prioritaria quella demolitoria, mentre la sanzione pecuniaria può essere irrogata, su istanza dell'interessato, (presentata ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del Codice del D. Lgs. 42/2004) unicamente nei casi di sanatoria paesaggistica, il presente regolamento ha per oggetto la definizione delle modalità per il calcolo della sanzione amministrativa dovuta in relazione all'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, nei casi specificamente previsti dagli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 e ai sensi dell'art.17 della LR 23/04.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione amministrativa o penale per violazione urbanistico-edilizia, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere.

Art. 2 – Finalità del Regolamento

Il presente Regolamento è finalizzato ad individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa che l'art. 167 del D.Lvo 42/04 prevede pari "al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione da determinare previa perizia di stima".

Art. 3 – Sanzione per violazione delle norme paesaggistiche

Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui al citato art. 167 occorre distinguere le seguenti due ipotesi:

- a) qualora l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato un'alterazione dell'ambiente tale da comprometterne i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera (sanzione ripristinatoria) prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dalla Soprintendenza, riterranno opportuno stabilire;
- b) nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e dalla Soprintendenza, verrà irrogata una sanzione pecuniaria determinata in 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



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE

prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale che viene considerato pari a zero.

Art. 4 – Casi nei quali è possibile applicare il calcolo del maggior profitto (S)

Il calcolo della sanzione pecuniaria sulla base del maggior profitto è da applicare ai lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, per i quali la vigente normativa consente l'applicazione della sanatoria in alternativa al ripristino ed in particolare (commi 4 e 5 art. 167 D.Lgvo 42/2004):

- lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- che siano stati realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità ai cui all'art. 167 comma 5 del D.Lgvo 42/2004, tra le tipologie di abusi indicate dal comma 4 del medesimo articolo, possono essere incluse le opere previste dalla Circolare n. 33 del 26/06/2009 prot. 6074 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Sono fatte salve talune casistiche di abusi commessi in relazione alla data di esecuzione degli stessi, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

2. 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'edificio, della zona del territorio su cui è localizzato e della tipologia dell'unità immobiliare di riferimento. La stima è poi parametrizzata in base alla vetustà dell'opera stessa e deve essere diminuita del costo di produzione delle opere stesse.

3. Il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa:

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

V_{vm} = Valore venale medio

C_{um} = Costo unitario medio

S_c = Superficie complessiva (Definizioni Tecniche Uniformi)

V_a = Vetustà dell'opera abusiva



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE

4. Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti; mentre per gli altri interventi **S** è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

5. Gli ampliamenti di volume, (quando ammissibili) senza aumento di superficie sono ricondotti in termini di superficie virtuale, dividendo il volume stesso per l'altezza effettiva dei vani interessati.

Art. 5 – Determinazione del Valore venale medio (Vvm)

1. Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria.

2. Ai fini di una semplice ed oggettiva valutazione, il dato è desunto dai valori di riferimento dell'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>

3. Per un equilibrato calcolo della sanzione, ed una sua progressività in base al valore economico dell'opera realizzata, occorre individuare il valore medio attribuito dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari riferito alla zona omogenea di mercato (zona OMI) del territorio in cui ricade l'intervento. Nel caso di zona non specificamente classificata si dovrà far riferimento alla zona del Comune più affine per caratteristiche.

4. Nel caso non fossero disponibili le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare per le destinazioni d'uso della zona interessata, si agirà per analogia utilizzando quotazioni di zone simili contermini, anche in altri comuni.

5. La quotazione OMI a cui fare riferimento è nella generalità dei casi quella relativa allo stato di conservazione normale, nel caso in cui, ci si trovi in edifici di particolare pregio e qualità eccellente di conservazione delle finiture, sarà possibile utilizzare lo stato di conservazione ottimo. Per la determinazione dello stato conservativo ottimo, utilizzare i coefficienti dei valori OMI di cui alla Delibera di Consiglio Comunale 39 del 31/07/2019 "recepimento della delibera dell'assemblea legislativa regionale n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione", aggiornata con DGR 767/2022 e successivi aggiornamenti.

Art. 6 – Costo Unitario di Produzione (Cum)

1. 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 Delibera di Consiglio Comunale



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE

39 del 31/07/2019 “recepimento della delibera dell’assemblea legislativa regionale n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione”, aggiornata con DGR 767/2022 e successivi aggiornamenti, con la quale viene determinato il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali. Il costo di costruzione degli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali

Art. 7 - Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell’abuso (Va)

1. In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per ogni anno decorrente dall’anno successivo a quello di realizzazione dell’abuso fino a un massimo di 20 anni. La riduzione non potrà comunque superare il 20%.

100% - 1% per anno per i primi 20 anni (max 0,80)

2. Tali coefficienti sono da utilizzare nella formula indicata all’art. 4, comma 3, per un eventuale abbattimento del Maggior Profitto, utilizzando i valori come negli esempi che seguono:

data presentazione accertamento compatibilità paesaggistica-data realizzazione opere:

2022-2008=14 anni =100%-14% = 86%, pertanto nella formula $V_a = 0.86$.

2022-2003=19 anni =100%-19% = 81%, pertanto nella formula $V_a = 0.81$.

2022-1987=35 anni =100%-35% = 65%, la detrazione massima è 0.80, pertanto nella formula $V_a = 0.80$.

Art. 8 - Valori forfettari del maggior profitto (S)

1. Per gli interventi che non determinano superfici in ampliamento, la sanzione è applicata in modo forfettario per singole unità immobiliari, in quanto la determinazione del maggior profitto, anche attraverso una stima sintetica, comporterebbe difficoltà di individuazione dei parametri di riferimento da applicare in mancanza di un termine di raffronto metrico a cui riferire la valutazione. Per tali interventi si applicano pertanto i seguenti valori forfettari ritenendo tali importi equi e comprensivi della eventuale comparazione tra profitto e danno:

		Sanzione	Sanzione per varianti non autorizzate
Ristrutturazione Edilizia			
	S = Edifici di valore storico testimoniale	€ 3.000	€ 2.500
	S = Altri Edifici	€ 2.000	€ 1.500
Demolizione e ricostruzione a parità di volume			



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE

	S = Edifici di valore storico testimoniale	€ 5000	€ 4.500
	S = Altri edifici	€ 4000	€ 3.500
Restauro e risanamento conservativo			
	S = Edifici di valore storico testimoniale	€ 3.500	€ 3.000
	S = Altri edifici	€ 2.500	€ 2.000
Manutenzione straordinaria ed ordinaria			
	S = Edifici di valore storico testimoniale	€ 2.000	€ 1.500
	S = Altri edifici	€ 1.500	€ 1.000
Movimenti di terra (Scavi e riporti)		€ 3.000	€ 2.500
Demolizioni			
	S = Edifici di valore storico testimoniale	€ 5.000	€ 4.500
	S = Altri edifici	€ 1.500	€ 1.000
Installazione pannelli solari e/o fotovoltaici			
	S = in copertura	€ 1500	€ 1.000
	S = a terra o su supporti	€ 4000 (fino a 100 mq, calcolati in proiezioni orizzontale)	€ 3.500
	S = a terra o su supporti	€ 8000 (oltre 100 mq, calcolati in proiezioni orizzontale)	€ 7.500
Recinzioni	S =	€ 2.000	€ 1.500
Piscine	S =	€ 4.000	€ 3.500
Opere minori	S = Edifici di valore storico testimoniale	€ 2.000	€ 1.500
	S = Altri edifici	€ 1.500	€ 1.000
	S = a terra	€ 1.500	€ 1.000

2. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei commi precedenti anche per la particolare tipologia dell'intervento realizzato, e non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultimo non potrà comunque essere inferiore a 1.000 euro o a 1.500 euro nel caso di edifici di valore.



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
3° SERVIZIO - ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO – AMBIENTE

() per edifici di valore si intendono gli edifici ubicati in zona “CS”, “NS” e/o classificati come “ES” dal PSC/RUE.*

Art. 9 – Modalità di pagamento

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 30 giorni dalla data di notifica dell'atto di pagamento. Il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista, comporterà l'avvio delle procedure di riscossione coattiva.

Nel caso venga avanzata, da parte dell'interessato, richiesta di rateizzazione del pagamento di una sanzione pecuniaria amministrativa comminata a termini del presente Regolamento, la rateizzazione stessa potrà essere accordata per una quota non superiore al 50% del relativo importo e per importi superiori a € 5.000,00. Unavolta ammessa la rateizzazione, la stessa si avrà con provvedimento espresso del Responsabile, secondo le seguenti modalità:

- la somma rateizzata dovrà essere garantita da apposita fideiussione bancaria a prima richiesta di pari importo, emessa a favore del Comune di San Polo D'Enza;
- la dilazione del pagamento prevederà non più di 4 rate, di cui la prima rata (50%) dovrà essere versata entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio o contestualmente al ritiro del provvedimento in sanatoria; la seconda rata (17%) entro 6 mesi dalla notifica del provvedimento sanzionatorio; la terza rata (17%) entro 12 mesi dalla notifica del provvedimento sanzionatorio; la terza rata (16%) entro 18 mesi dalla notifica del provvedimento sanzionatorio.
- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, l'Amministrazione procederà all'escussione della fideiussione per l'intero ammontare della sanzione residua;

Art. 10 – Applicazione delle presenti norme

1. Il presente Regolamento trova applicazione per tutte le pratiche presentate dopo l'approvazione dello stesso.
2. Il presente Regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è stato rilasciato il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, e il cui procedimento amministrativo non ancora definito e concluso