



***Città di Fossano***

***Provincia di Cuneo***

**DIPARTIMENTO TECNICO**

**PATRIMONIO / LAVORI PUBBLICI / URBANISTICA / AMBIENTE / SUAP**

*Direzione dei Servizi Urbanistica, Edilizia e SUAP*

**LINEE GUIDA RECANTI CRITERI E MODALITÀ DI  
CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE NEI  
PROCEDIMENTI DI ACCERTAMENTO DI  
COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DI CUI ALL'ART.167  
DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I.**

**Allegato A alla D.G.C. n. 62 del 02/03/2023**

## 1. PREMESSE

Le presenti linee guida, nelle more di specifiche disposizioni Regionali, hanno per oggetto l'individuazione di un equo e semplificato sistema di calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria in esito a procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.. Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione della suddetta sanzione, occorre partire dalle indicazioni fornite dall'art.167 c. 5 del D.Lgs 42/2004, il quale 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"*. Dalla normativa sopra richiamata consegue che, in caso di inottemperanza agli obblighi e alle prescrizioni previsti in materia di tutela del paesaggio, si applicano obbligatoriamente le sanzioni amministrative stabilite dalla normativa medesima a prescindere dalla compatibilità dell'intervento realizzato rispetto al vincolo di tutela gravante sul bene sul quale sono state eseguite le opere. Si può, altresì, desumere che il parere favorevole di compatibilità non annulla il danno arrecato e la condotta offensiva del reato, piuttosto ne valuta la tollerabilità rispetto al paesaggio inteso dall'art. 131 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come l'insieme degli aspetti formali, estetici e percettivi dell'ambiente e del territorio.

Il danno ambientale, pur non costituendo criterio esclusivo di commisurazione della sanzione amministrativa in quanto alternativo a quello del profitto a seconda del maggior importo dell'uno o dell'altro, assume comunque rilievo preponderante nella determinazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004. Non esistendo in dottrina un approfondimento specifico diretto a individuare criteri obiettivi, razionali e coerenti ai fini della sua definizione e quantificazione, il danno ambientale può essere caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente e può quindi riferirsi a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione. Il danno ambientale deve quindi essere valutato proporzionalmente a seconda che sia stata accertata la compatibilità paesaggistica o che sia stata dichiarata la sua incompatibilità con conseguente irrogazione della sanzione ripristinatoria (maggior danno).

L'esistenza di un profitto conseguito presuppone che la realizzazione delle opere abusive abbia influito sul valore di mercato del bene. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale eventualità si verifica nel caso di ampliamenti nel rispetto della circolare ministeriale n. 33/2009, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso e opere di riqualificazione energetica di cui al D.Lgs. 28/2011 e s.m.i.. Si tratta quindi di quantificare mediante procedimenti di stima la differenza tra il valore/plus-valore generato dall'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa.

La stima di cui trattasi all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., da redigersi sulla base dei criteri e modalità di calcolo di cui ai successivi punti 2 e 3 delle presenti linee guida, deve essere predisposta a cura e spese del trasgressore sotto forma di perizia di stima asseverata da tecnico abilitato allo scopo individuato. La perizia così redatta è allegata all'istanza di compatibilità paesaggistica ed è sottoposta al controllo del servizio comunale competente in materia paesaggistica che provvederà conseguentemente a definire la sanzione.

## 2. PROFITTO CONSEGUITO

I parametri per il calcolo del profitto (**MPC**) ai quali far riferimento per redigere la perizia di stima di cui all'art. 167 c. 5 del D.Lgs. n. 42/2004 sono i seguenti:

$$\text{MPC} = ((V_{md} - V_{mp}) - C_{oe}) \times Z_u \times V_a$$

**V<sub>mp</sub>**= valore di mercato prima della realizzazione delle opere;

**V<sub>md</sub>** = valore di mercato dopo la realizzazione delle opere;

**C<sub>oe</sub>** = costo delle opere eseguite;

**Z<sub>u</sub>** = coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento;

**V<sub>a</sub>** = coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso.

**Valore di mercato dopo la realizzazione dell'opera (Vmd)**

Valore di mercato dopo la realizzazione delle opere, aggiornato alla data di presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito, desunto in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzato, alla tipologia e stato di conservazione dell'immobile stesso. Tali valori non possono essere inferiori a quelli rilevati dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate per il Comune di Fossano nel medesimo periodo storico.

Nel caso di opere di riqualificazione energetica di cui al D.Lgs. 28/2011 e s.m.i. (inserimento di pannelli solari/fotovoltaici, sostituzione di serramenti esterni, realizzazione del cappotto esterno di isolamento) purché non riconducibili agli interventi e opere di cui all'allegato A del D.M. 31/2017, si dovrà effettuare una verifica per definire il maggiore valore del fabbricato a seguito delle opere effettuate e occorrerà anche considerare il risparmio energetico o del ricavato della vendita di energia e/o del risparmio da auto produzione.

**Valore di mercato prima della realizzazione delle opere (Vmp)**

Valore di mercato prima della realizzazione delle opere desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzato, alla tipologia e stato di conservazione dell'immobile stesso. Tali valori non possono essere inferiori a quelli rilevati dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate per il Comune di Fossano nel medesimo periodo storico.

Al fine del calcolo del valore di mercato ante e post opera, la Superficie di riferimento deve tenere conto dei seguenti coefficienti di riduzione:

|  |      |
|--|------|
| Vano utile   | 1    |
| Vano accessorio (cantine, garage, solai, sgomberi, ecc)          | 0,60 |
| Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie, ecc.) | 0,60 |

**Costo delle opere eseguite (Coe):**

è calcolato sulla base di Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato sulla base del prezzario regionale vigente all'epoca dell'abuso.

**Zona di ubicazione (Zu):**

è il Coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento.

Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica, ai soli fini del calcolo viene suddiviso in tre zone, a ciascuna delle quali è attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico della specifica zona\*:

|  |      |
|--|------|
| Zona 1 = Area D.M. 26/07/1967 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'antico centro abitato sita nel Comune di Fossano"  | 2.00 |
| Zona 2 = Parco Fluviale Gesso e Stura, relative aree protette (laghi di S. Lorenzo, laghi di cascina Monastero, laghi di S. Stefano e area umida di cascina Seminario) e aree contigue | 1.50 |
| Zona 3 = Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.   | 1.30 |
| Zona 4 = Aree individuate cartograficamente dal P.R.G.C. di cui all'art. 101 c. 1 delle N.t.A.   | 1.10 |

\* nei casi in cui l'intervento ricada in diverse zone, si dovrà utilizzare il coefficiente maggiore tra le zone interessate.

**Vetustà dell'opera abusiva (Va):**

è il Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso. Tale coefficiente, la cui riduzione non potrà comunque superare il 50%, è così calcolato:

|  |          |
|--|----------|
| per i primi 5 anni   | 1        |
| per ogni anno successivo ai primi 5 (con riduzione massima 0,50)<br><i>esempio: abuso realizzato 8 anni prima: <math>Va=1-0,01 \times (8-5)=0,97</math>; abuso realizzato 40 anni prima: <math>Va=1-0,01 \times (40-5)=0,65</math>; abuso realizzato 55 anni prima e oltre: <math>Va=0,50</math></i> | 1 - 0,01 |

### 3. DANNO ARRECATO

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale-paesaggistico (DA), è determinato dal 10% del costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, maggiorato con il parametro sotto riportato, in relazione alla zona di intervento e risulterà, pertanto, espresso dalla seguente formula:

$$DA = 10\%CME \times Zu$$

**Computo Metrico Estimativo (CME)** = computo metrico estimativo redatto utilizzando il prezzario regionale vigente al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito che quantifica il prezzo di demolizione/ripristino delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche e di ripristino dello stato dei luoghi come originariamente erano.

#### **Zona di ubicazione (Zu):**

è il Coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento.

Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica, ai soli fini del calcolo viene suddiviso in tre zone, a ciascuna delle quali è attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico della specifica zona\*:

|  |      |
|--|------|
| Zona 1 = Area D.M. 26/07/1967 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dell'antico centro abitato sita nel Comune di Fossano"  | 2.00 |
| Zona 2 = Parco Fluviale Gesso e Stura, relative aree protette (laghi di S. Lorenzo, laghi di cascina Monastero, laghi di S. Stefano e area umida di cascina Seminario) e aree contigue | 1.50 |
| Zona 3 = Aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.   | 1.30 |
| Zona 4 = Aree individuate cartograficamente dal P.R.G.C. di cui all'art. 101 c. 1 delle N.t.A.   | 1.10 |

\*nei casi in cui l'intervento ricada su diverse zone, si dovrà utilizzare il coefficiente maggiore tra le zone interessate.

---

#### **Note esplicative:**

- in caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica quest'ultima sarà riferita alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non a quella complessiva dell'immobile stesso;
- la realizzazione di eventuali prescrizioni o condizioni, contenute nel parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza, e riguardanti finiture, particolari, schermature del manufatto, od altri modesti interventi volti a migliorare la tipologia e l'estetica del manufatto, una volta ottemperate, sono da considerarsi interventi finalizzati all'eliminazione del danno ambientale paesaggistico prodotto e, pertanto, non sono da considerarsi nella relativa stima;
- in caso di demolizione e/o ripristino dello stato quo ante, ovvero di totale adeguamento ai titoli abilitativi, la sanzione pecuniaria non è dovuta;
- la sanzione pecuniaria non è dovuta, per insussistenza del vincolo, in caso le opere siano state realizzate prima dell'apposizione dello stesso;
- sono fatte salve le ulteriori sanzioni e prescrizioni previste all'art. 85 c. 2 delle N.t.A. del P.R.G.C.;
- il pagamento della sanzione determinata deve essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di ricevimento/notifica della comunicazione dell'avvenuta determinazione;
- su richiesta dell'interessato, ai sensi dell'articolo 26 della Legge n. 689/1981, l'Amministrazione può disporre che la sanzione sia pagata in rate mensili. In tal caso con l'inoltro della quietanza di pagamento della prima rata dovrà essere presentata polizza fideiussoria a garanzia del versamento delle successive.