

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

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

IPOTESI 1

ABUSO CON AUMENTO DI SUPERFICIE E/O VOLUMI

REALIZZATO PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL d.lgs 42/2004 (22.01.2004)

RITENUTO COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA

La sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito in quanto il Giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;

In caso di aumento di valore dell'immobile il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito MPC, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzato ed alla tipologia dell'immobile di riferimento.

La stima è mediata dall'inserimento nel contesto d'ambito dell'opera stessa e depurata dal costo di costruzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$\mathbf{MPC = (Vv - Cu) \times Te \times Zu \times Sc \times Va}$$

MPC= Maggior Profitto Conseguito

Vv = Valore venale

Cu = Costo per la costruzione delle opere eseguite

Te = Tipologia

Zu = Zona di ubicazione

Sc = Superficie di riferimento

Va = Vetusta dell'opera abusiva

Valore di riferimento per il calcolo dell'indennità pecuniaria è desunto per quanto riguarda il valore venale dell'immobile è il valore OMI dell'Agenzia delle Entrate mentre per quanto riguarda la determinazione del costo per la realizzazione delle opere è da considerare il valore dal costo di costruzione attualmente in vigore.

IPOTESI 2

ABUSO CON AUMENTO DI SUPERFICIE E/O VOLUMI

REALIZZATO PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL d.lgs 42/2004 (22.01.2004)

RITENUTO NON COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA MA NON RIPRISTINABILE

Sulla base di apposita perizia tecnica asseverata in tribunale, 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 (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente stante il suddetto giudizio di incompatibilità) determinato dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona in cui l'abuso è stato realizzato;

$$\mathbf{Da = MPC \times Cdm}$$

Da = Danno arrecato

MP = Maggior Profitto Conseguito

Cdm = Coefficiente di maggiorazione riferito alla zona in cui ricade l'intervento

IPOTESI 3

ABUSO SENZA AUMENTO DI SUPERFICIE E/O VOLUMI

NON QUANTIFICABILI CON COMPUTO METRICO RIENTRANTI NEL COMMA 4 art. 166 DEL d.lgs 42/2004

RITENUTO COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA

per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie all'art.167 c.4 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione minima del maggior profitto conseguito (MPC) è valutata come da tabella seguente.

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; (sanzioni determinate in base alla tipologia dei lavori eseguiti)	Ristrutturazione Edilizia MPC= Maggior Profitto (importo minimo)	5.000,00
	Manutenzione Straordinaria MPC= Maggior Profitto (importo minimo)	2.500,00
	Manutenzione Ordinaria MPC= Maggior Profitto (importo minimo)	1.500,00
per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; (sanzioni determinate in base alla tipologia dei lavori eseguiti)	Ristrutturazione Edilizia MPC= Maggior Profitto (importo minimo)	3.000,00
	Manutenzione Straordinaria MPC= Maggior Profitto (importo minimo)	1.500,00
	Manutenzione Ordinaria MPC= Maggior Profitto (importo minimo)	1.000,00
per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria	MPC= Maggior Profitto (importo minimo)	1.000,00

IPOTESI 4

ABUSO RIFERITO AD OPERE CHE NON INFLUISCONO SUL VALORE DI MERCATO

RITENUTO COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA

In caso che le opere non influiscano sul valore di mercato: attraverso una stima del costo delle opere con computo metrico con l'utilizzo del prezzario della Provincia di Brescia a firma di tecnico abilitato, con scomputo del costo delle opere autorizzate e non eseguite, e parametrata in relazione alla zona del territorio in cui è localizzato ed alla vetustà, risulterà pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\text{MPC} = \text{Ce} \times \text{Te} \times \text{Zu} \times \text{Sc} \times \text{Va}$$

MPC= Maggior Profitto Conseguito

Ce = Computo estimativo delle opere eseguite

Te = Tipologia

Zu = Zona di ubicazione

Va = Vetusta dell'opera abusiva

Note a margine:

L'accertamento di compatibilità paesaggistica non può prescindere dalla necessaria verifica di conformità anche urbanistica ed edilizia dell'opera abusivamente realizzata, non potendo la stessa restare priva del titolo edilizio; Dovrà essere acquisito il parere obbligatorio e vincolante espresso dalla Soprintendenza Archeologia, belle Arti e paesaggio nei tempi e modi indicati dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e si ritiene applicabile il silenzio assenso al parere della Soprintendenza. (Consiglio di Stato, Sez. VII, n. 1093/2024)

Deve essere acquisita la perizia di stima asseverata in Tribunale, a firma di tecnico competente per Albo, dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art.167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. il cui pagamento consentirà la

regolarizzazione delle violazioni commesse; Il pagamento della sanzione determinata deve essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di ricevimento/notifica della comunicazione dell'avvenuta determinazione;

Per importi superiori a 10.000 € è consentita una rateizzazione come segue

1 rata da versarsi entro 30 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione di compatibilità;

2 rata da versarsi entro 90 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione di compatibilità;

Nel caso si scelga la rateizzazione, con l'inoltro della quietanza di pagamento della prima rata dovrà essere presentata polizza fideiussoria a garanzia del versamento della 2 ed ultima rata.