

Comune di OZZERO

Città Metropolitana di Milano

Regolamento comunale per la determinazione delle sanzioni pecuniarie nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica

Codice dei beni culturali e del paesaggio
Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42

Il Sindaco
(Ing. Guglielmo Villani)

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 29/11/2017

INDICE

TITOLO I	3
ARTICOLO 1	3
<i>Premessa e riferimenti normativi</i>	3
ARTICOLO 2	4
<i>Oggetto del regolamento</i>	4
ARTICOLO 3	4
<i>Ambito di applicazione</i>	4
ARTICOLO 4	4
<i>Competenze</i>	4
ARTICOLO 5	4
<i>Sanzione per violazione delle norme paesaggistiche</i>	4
ARTICOLO 6	5
<i>Rete ecologica</i>	5
ARTICOLO 7	6
<i>Sanzioni e le modalità di pagamento</i>	6
ARTICOLO 8	6
<i>Sanzione pecunaria aggluntiva</i>	6
ARTICOLO 9	6
<i>Destinazione dei proventi</i>	6
ARTICOLO 10	6
<i>Norma finale</i>	6
TITOLO II	7
<i>CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. N. 42/2004</i>	7
TITOLO III	12
<i>NOTE ESPLICATIVE</i>	12

TITOLO I

Articolo 1

Premessa e riferimenti normativi

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 e s.m.i., 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 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.

L'Ente è quindi tenuto 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 paragrafo 2, comma 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

Regolamento comunale per la determinazione delle sanzioni pecuniarie nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica

paesaggistico della zona (ambiti di rilevanza paesistica o naturalistica desunti dagli elaborati del PGT, del PTCP e RER e Parco Ticino) in cui l'abuso è stato realizzato, calcolato secondo la formula di cui al paragrafo 2 comma 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.

Si rammenta che ai sensi di quanto dall'art. 1, comma 37, lett. b), punto 2), della Legge 15 dicembre 2004, n. 308 "Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione.", per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, è prevista una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al punto 1) del citato art. 1, comma 37, lett. b), punto 1), della Legge 15 dicembre 2004, n. 308, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

Articolo 2

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004 e dal D.Lgs 157 del 24/03/2006 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III^a del D.Lgs. n. 42 del 24/02/2004 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42 cit.): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

Lo scopo del presente regolamento è quello di fissare criteri oggettivi per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per le aree soggette al vincolo paesaggistico, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione.

Articolo 3

Ambito di applicazione

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

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

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/04 art. 1, comma 37 (c.d. Condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi artt. 167 e 181 D.Lgs. 42 cit.).

L'accertamento di compatibilità paesistica, con annessa sanzione, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistica.

Articolo 4

Competenze

Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/2004 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della Commissione del Paesaggio Comunale la quale, per composizione e per competenza, esprimerà il parere in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

Articolo 5

Sanzione per violazione delle norme paesaggistiche

1. Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione". L'applicazione della sanzione pecuniaria è obbligatoria anche in assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a 500,00 euro, come indicato dalla L.R. n. 12/05 art. 83.
2. Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui al citato articolo 167 occorre distinguere le seguenti tre ipotesi:
 - 2.1- nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile dalla Commissione per il Paesaggio e Soprintendenza con il vincolo paesaggistico, 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;
 - 2.2- nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico e non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia e previo parere della Commissione per il Paesaggio e Soprintendenza, 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;
 - 2.3- nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere 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 il Paesaggio e/o Soprintendenza riterrà opportuno stabilire;
3. Il richiedente, unitamente all'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica deve allegare una perizia di stima giurata, a firma di Professionista iscritto all'Albo professionale competente, che ha valore di mero presupposto per il calcolo delle sanzioni disciplinate dal presente Regolamento. La perizia giurata deve essere redatta in conformità al presente Regolamento e non ha valore vincolante per il Comune. La perizia giurata è sottoposta al parere obbligatorio della Commissione Paesaggio e all'istruttoria del responsabile dell'articolazione organizzativa del Comune competente per la materia il quale può validare e farne quindi proprio il contenuto oppure segnalare al richiedente criteri di correzione così come disporre, nel caso, la redazione di perizia a cura del Comune in conformità al presente Regolamento.
4. In caso di interventi realizzati in difformità dall'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.
5. Nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato, non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, 1° comma del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultima non potrà essere comunque inferiore ad €. 500,00, come indicato dalla L.R. n. 12/2005 art. 83.
6. Ai fini della determinazione della ulteriore maggiorazione, da un terzo alla metà, prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b), punto 1) della L. n. 308/2004 (condono ambientale) la cui corresponsione concorre, insieme con le altre condizioni previste dalla norma medesima, alla estinzione dei reati in materia paesaggistica si individuano i seguenti criteri:
 - per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, verrà applicata una maggiorazione pari alla metà della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria a norma dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
 - per gli interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione edilizia), verrà applicata una maggiorazione pari ad un terzo della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
7. La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. n. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è determinata in €. 3.000,00 per interventi sull'esistente, mentre, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 100 mc e, comunque, non inferiore ad €. 3.000,00 e non superiore a € 50.000,00;
8. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione delle sanzioni sono utilizzate, oltre che la remissione in pristino, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o dalla remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno ai soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Articolo 6

Rete Ecologica

Nelle tavole del Piano dei Servizi PS 3 "Rete Ecologica comunale" sono indicati gli elementi costitutivi della rete ecologica di livello locale che integra le prescrizioni dettate per la pianificazione della rete ecologica di scala regionale (RER) e della rete ecologica di scala provinciale, nonché di quella proposta dal Parco del Ticino per il territorio di competenza.

Si definisce "rete ecologica" un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbate ed extraurbane.

Articolo 7

Sanzioni e le modalità di pagamento

1. La sanzione amministrativa pecuniaria e le oblazioni di cui ai presenti articoli verrà irrogata con il provvedimento di determinazione di compatibilità mediante specifico atto amministrativo (ordinanza) del Responsabile e successivamente notificato all'interessato.
2. È ammessa la rateizzazione degli importi dovuti per somme superiori ad € 1.000,00, fino ad un massimo di quattro rate semestrali, a condizione che le singole rate non siano inferiori ad € 516,00, la prima rata dovrà essere versata entro 30 (trenta) giorni dalla notifica dell'ordinanza con cui si ingiunge il pagamento. Sulle rate successive alla prima dovrà essere corrisposto l'interesse legale.
3. La rateizzazione potrà essere richiesta dall'interessato con idonea motivazione e dovrà essere comunicata in sede di presentazione dell'istanza di compatibilità paesaggistica.
4. Nel caso di rateizzazione dovranno essere prodotte idonee garanzie finanziarie a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione, che garantisca l'importo da versare debitamente maggiorato dell'interesse legale e delle spese amministrative di cui al successivo comma 7. La presentazione delle garanzie dovrà avvenire prima dell'emissione dell'atto di cui al comma 1 e, comunque, non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della pec/raccomandata del Responsabile di accoglimento della rateizzazione e della richiesta di presentazione di dette garanzie, nel caso di mancato puntuale e debito riscontro alla citata nota del Responsabile con inoltro delle necessarie garanzie, la richiesta di rateizzazione dovrà intendersi rinunciata in modo irrevocabile senza alcuna ulteriore formalità o adempimento.
5. Sulla polizza fidejussoria dovrà essere riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa diffida a mezzo di R.A.R. o p.e.c., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, senza nulla eccepire, mediante assegno circolare, la quota di sanzione pecuniaria e/o oblazione non versata, maggiorata degli interessi legali e delle spese amministrative, a semplice richiesta del Comune.*
6. Il debito potrà essere estinto in ogni momento mediante un unico pagamento delle residue rate con gli interessi maturati alla data del conguaglio.
7. In caso di mancato pagamento delle somme dovute nei termini stabiliti nell'ordinanza del Responsabile, si procederà all'escussione delle garanzie e, per gli eventuali debiti eccedenti gli importi garantiti, all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute. Ricorrendo tale ipotesi, le somme dovute saranno gravate oltre che dagli interessi legali, anche dalle eventuali altre maggiorazioni di legge e dal recupero delle spese amministrative quantificate forfettariamente nella percentuale del 1 (uno) per cento delle somme dovute e non versate.
8. Non è ammessa la rateizzazione per la sanzione pecuniaria aggiuntiva da versare al ministero dell'economia e della finanza di cui all'art. 1, comma 37, lett. b), punto 2), della Legge 15 dicembre 2004, n. 308.

Articolo 8

Sanzione pecuniaria aggiuntiva

1. La sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art. 1, comma 37, lett. b), punto 2), della Legge 15 dicembre 2004, n. 308, è riscossa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le disposizioni di legge, e le circolari emanate in materia, e riassegnata al Ministero per i Beni e le attività culturali; essa è determinata per interventi sull'esistente in:
 - a) € 3.000,00 interventi vari non classificabili in termini di superficie e di volume e manutenzione straordinaria;
 - b) € 3.500,00 restauro;
 - c) € 4.000,00 adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione edilizia.
2. Per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, la sanzione medesima è determinata in € 5.000,00 o € 10.000,00 come segue:
 - a) Interventi sull'esistente consistenti rispettivamente in:

- a).1 interventi vari non classificabili in termini di superficie e di volume e manutenzione straordinaria € 3.000,00;
- a).2 restauro € 3.500,00;
- a).3 adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione edilizia € 4.000,00;
- b) Interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento:
 - b).1 fino a 50 mc. di sagoma € 5.000,00;
 - b).2 oltre 50 mc. di sagoma € 10.000,00;
- 3. Per la definizione di sagoma si rimanda alle disposizioni comunali.
- 4. Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare ricadano in diverse tipologie di abuso fra quelli sopra descritti, si applicherà unicamente la sanzione pecuniaria più onerosa fra quelle corrispondenti alle violazioni commesse.

Articolo 9

Destinazione dei proventi

Per i proventi delle sanzioni pecuniarie di cui al presente Regolamento è previsto un vincolo di destinazione, ai sensi dell'articolo 167, comma 6, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.l., pertanto verranno introitati nell'apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita, e potranno essere utilizzati oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, dell'art. 167, del D.Lgs. n. 42/2004, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Articolo 9

Norma finale

Le misure delle sanzioni di cui al presente regolamento, a seguito di nuove determinazioni legislative, statali e/o regionali, saranno aggiornate dalla Giunta Comunale.

TITOLO II

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

2.1 CALCOLO INDENNITA' PECUNIARIA SENZA DANNO AMBIENTALE (5)

2.1.1 Calcolo del Maggior profitto (MP)

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:

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

Dove:

V _{vm}	=	Valore venale medio
C _{um}	=	Costo unitario medio
A _m	=	Ambiti di localizzazione
V _{in}	=	Vincolo
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 (5) sono i seguenti:

Valore venale medio (V_{vm})

Il V_{vm} 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 (C_{um})

Il C_{um} 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 valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dal provvedimento di determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali assunto con provvedimento comunale di aggiornamento in base ai valori ISTAT in recepimento alla normativa regionale. Il costo di costruzione degli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali. Il costo di costruzione da utilizzare come riferimento è quello relativo all'anno di presentazione della pratica di accertamento della compatibilità paesaggistica.

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

Il territorio è stato classificato in zone, avendo come riferimento gli ambiti di sensibilità paesistica individuati nelle tavole del P.G.T, a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente:

Zona 5	= Classe di sensibilità paesaggistica molto alta:	incremento del 50%
Zona 4	= Classe di sensibilità paesaggistica alta:	incremento del 30%
Zona 3	= Classe di sensibilità paesaggistica media:	incremento del 20%
Zona 2	= Classe di sensibilità paesaggistica bassa:	incremento del 10%
Zona 1	= Classe di sensibilità paesaggistica molto bassa:	nessun incremento

Coefficiente di maggiorazione in riferimento al vincolo su cui ricade l'intervento (V_{in})

Il territorio è soggetto a vincoli di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente:

- Parco del Ticino -intero territorio-: coefficiente 2
- Zone reticolo idrografico principale "Naviglio Bereguardo": coefficiente 3
- Zone reticolo idrografico minore "Roggia Gambarera", "Roggia Gambarina" e "Roggia Rile": coefficiente 3

nel caso in cui l'opera abusiva ricada su un'area interessata da più vincoli si applica il coefficiente con il valore più alto.

Coefficiente di maggiorazione relativo alla rete ecologica (Re)

A seguito dell'individuazione dei corridoi della rete ecologica viene attribuito un coefficiente di maggiorazione da 1,50 a 1,20 per gli interventi ricadenti al suo interno:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. ZONA CORRIDOI REGIONALI: | coefficiente 1,50 |
| 2. ZONA CORRIDOI CITTA' METROPOLITANA DI MILANO: | coefficiente 1,40 |
| 3. ZONA CORRIDOI LOCALI: | coefficiente 1,30 |
| 4. ZONA CORRIDOI PARCO TICINO: | coefficiente 1,20 |

nel caso in cui l'opera abusiva ricada su un'area interessata da più corridoi si applica il coefficiente con il valore più alto.

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 come segue:

- opera realizzata da 0 a 2 anni: coefficiente 1,0
- opera realizzata da 3 a 4 anni: coefficiente 0,9
- opera realizzata da 5 a 6 anni: coefficiente 0,8
- opera realizzata da 7 a 10 anni: coefficiente 0,7
- opera realizzata da 11 a 20 anni: coefficiente 0,6
- opera realizzata da oltre 20 anni: coefficiente 0,5

La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

2.1.2 Valori forfettari del maggior profitto (MP) riferiti agli interventi diversi dalla nuova costruzione e dagli ampliamenti per singola unità immobiliare

Ristrutturazione Edilizia MP	= € 2.500,00
Restauro e risanamento conservativo MP	= € 2.000,00
Manutenzione straordinaria MP	= € 1.500,00
Manutenzione ordinaria MP	= € 1.000,00

2.1.3 Per i casi di seguito elencati, riferiti a interventi anche su aree libere, vengono applicati valori forfettari del maggior profitto conseguito (MP):

- Manufatti accessori (balconi, logge, porticati, tettoie) come definiti dalla Circolare n. 33 del 26/06/2009, (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)
 - fino a mq 50 € 500,00
 - da mq. 51 a 500 mq € 900,00
 - da mq. 501 a 1300 mq €1.500,00
 - oltre i 1300,00 mq € 1.500,00 + €1,20 €/mq
- Opere di urbanizzazione, opere sportive che non creano volumi o SUL, impianti solari non a terra con superficie superiore a mq. 25, cartelloni pubblicitari, ecc.:
 - importo pari a € 2.000,00;
- Torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale:
 - con altezza inferiore a ml 6,00: € 2.000,00
 - con altezza superiore a ml. 6,00: € 2.000,00 + 100 €/ml.
- Recinzioni con opere murarie:
 - fino a 10 ml: importo pari a € 516,00;
 - oltre 10 ml fino a 50 ml: importo pari a € 1.000,00;
 - oltre 50 ml fino a 150 ml: importo pari a € 2.000,00;
 - oltre i 150 ml.: importo pari a € 2.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione
 - oltre i 150 (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a 2.000 + (350-150) x 3 = 2.600 Euro);
- Recinzioni realizzate solo con pali in legno o metallo infissi nel terreno (anche con cordolo completamente interrato) e rete metallica:

- fino a 200 ml.: importo pari a € 1.000,00
- oltre i 200 ml.: importo pari a € 1.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione oltre i 200 (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a 1.000 + (350-200) x 3 = € 1.450)
- Movimenti di terra / sistemazioni del terreno (Scavi e riporti) * :
 - fino a 50 mc: importo pari a € 516,00;
 - oltre 50 mc fino a 200 mc: importo pari a € 1.000,00;
 - oltre 200 mc fino a 500 mc: importo pari a € 1.500;
 - oltre 500 mc fino a 1.000 mc: importo pari a € 2.000,00;
 - oltre 1.000 mc fino a 2.500 mc: importo pari a € 2.500,00;
 - oltre 2.500 mc: importo pari a € 3.000,00;
- * per le opere di movimento terra / sistemazione del terreno effettuate da imprenditori agricoli a titolo professionale di cui alla L. 153/75 e s.m.i., le sanzioni soprariportate sono ridotte del 50% con un minimo di 516,00 Euro;

2.2 CALCOLO INDENNITA' PECUNIARIA CON DANNO AMBIENTALE (Da)

Qualora la perizia giurata di cui all'art. 5, comma 3, attesti 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, comprensiva del calcolo dell'indennità pecuniaria riferita al danno ambientale (Da), si seguiranno le medesime norme definite al citato comma 3 per quanto attiene ruolo e funzioni della Commissione Paesaggio e del Responsabile dell'articolazione organizzativa del Comune competente in materia ambientale.

Il calcolo dell'indennità pecuniaria riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (MP), come sopra definito, maggiorato con il Coefficiente di maggiorazione in riferimento agli ambiti del PGT su cui ricade l'intervento (Am) definito nella tavola della sensibilità paesistica del PGT, e maggiorato dal coefficiente relativo alla rete ecologica (Re); sintetizzato dalla seguente formula:

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

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 del "seminativi non irrigui" del territorio Città Metropolitana di Milano -regione agraria n. 7 pari a €/mq. 5,55) + valore del soprassuolo pari a €/mq. 2,5867 da D.d.s. 18 novembre 2016, n. 11846.
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						
	Elementi di valutazione	Basso	Intermedio	Alto	Molto alto	Eccezionale
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 siliceici; 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 pianiziale; Betuleto secondario del pianalto; Piceo Faggate; Abieteti; Lariceti Laricicembreti; Alneti di ontano nero	Querceti (tranne querceti di roverella); Quercio; Carpineti; Cembrete

Regolamento comunale per la determinazione delle sanzioni pecuniarie nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica

		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.		
D	Vincoli ex r.d.l. 3267/1923	Assente		Vincolo per scopi idrogeologici		Area già sottoposta a vincolo per altri scopi art. 17
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
F	Vincolo paesistico emesso con specifico provvedimento ministeriale (art. 138, 139, 141 d.lgs. 42/2004)	Assente				Presente
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 (direttive habitat, Life, ecc.)	Riserva Naturale Integrata
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 ≤ punteggio < 20	21 ≤ punteggio < 35	Punteggio > 35
Rapporto di compensazione	1:2	1:3	1:4	1:5

Stima del valore produttivo del bosco

Elementi di valutazione	Bassa	Media	Alta
Massa Ettaro (mc) Stima speditivi o tramite aree di saggio su boschi limitrofi con caratteristiche similari	< 70 mc	70 ≤ mc/ha ≤ 200	mc/ha > 200
	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>VALORE UNITARIO DEL BOSCO</p> <p>=</p> <p>(€ 5,55 valore agrario medio del "seminativi non irrigui" del territorio Città Metropolitana di Milano -regione agraria 7</p> <p>+ 2,5867 valore del soprassuolo)</p> <p>x</p> <p>fattore di moltiplicazione del valore biologico del bosco</p> <p>x</p> <p>fattore di moltiplicazione del valore produttivo del bosco</p>
--

2.4 DETERMINAZIONE DEL PROFITTO PER LE ISTANZE DI CONDONO

2.4.1 Determinazione del profitto con aumento di superficie e/o volume

Le istanze di sanatoria edilizia derivanti dalle leggi n. 47/85, n. 724/1994 e n. 308/2004, sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- tipologia 1. opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- tipologia 2. opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- tipologia 3. opere di ristrutturazione edilizia (articolo 3 – comma 1 – lettera d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, con aumento della superficie utile o del volume assentito.

Il profitto è determinato con il valore dell'estimo secondo il seguente schema, individuando la rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso:

$$\frac{\text{Rendita catastale dell'immobile}}{\text{Superficie utile totale dopo l'abuso}} = \frac{X}{\text{Superficie utile dell'opera abusiva}}$$

Dove X è la rendita catastale su cui calcolare l'indennità (il 3% conseguito) incrementata del 5% in osservanza dell'articolo 3, comma 48, della legge n. 662/96.

Gli importi relativi al profitto precedentemente determinati sono incrementati nella seguente maniera:

- non conformi alle norme di tutela
 - a) Tipologia 1: + 100%;
 - b) Tipologia 2: + 75%;
 - c) Tipologia 3: + 50%.
- conformi alle norme di tutela
 - a) Tipologia 1: + 75%;
 - b) Tipologia 2: + 50%;
 - c) Tipologia 3: + 25%.

Nel caso in cui la rendita catastale non sia definitiva, l'interessato deve fornire i dati catastali in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo IMU ed IRPEF, salvo conguaglio a rendita attribuita. Le sanzioni di cui sopra non possono comunque essere inferiori a € 1.032,91 .

2.4.2 Determinazione del profitto senza aumento di superficie e/o volume

Per le altre opere minori, il profitto è così valutato, in maniera forfetaria, secondo le seguenti tipologie:

- a) Tipologia 4, pari a € 1.032,91
- b) Tipologia 5 e 6, pari a € 774,68
- c) Tipologia 7, pari a € 516,46

TITOLO III
NOTE ESPLICATIVE

Nel caso in cui le formulazioni indicate nei paragrafi precedenti portino a determinare un valore del maggior profitto conseguito o del danno ambientale arrecato di valore negativo, al fine di procedere all'accertamento della compatibilità ambientale, di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, il valore della sanzione sarà pari al valore in termini assoluti del maggior profitto conseguito o del danno ambientale arrecato così determinato.

In caso di interventi realizzati in difformità dall'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.

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 parere della Commissione per il Paesaggio e il parere obbligatorio e vincolante espresso dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano, nei tempi e modi indicati dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

A seguito di eventuali prescrizioni/condizioni espresse nel parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Milano, per le opere da eseguirsi deve essere preventivamente presentato idoneo titolo abilitativo.



COMUNE DI OZZERO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

P.zza Vittorio Veneto, 2 - tel. 02 9400401 - fax. 02 9407510 - C.A.P. 20080 - c.f. - P.IVA 04935070153

Il presente regolamento è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 31 del 29/11/2017 e pubblicato contestualmente all'Albo Pretorio del Comune dal 21/12/2017 al 05/01/2018.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini.

Il suddetto atto è stato ripubblicato all'Albo Pretorio dal 08/01/2018 al 23/01/2018, ai sensi dell'art. 8 del vigente Statuto Comunale, senza opposizioni o reclami.

Ozzero, li 25/01/2018


IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. PAOLO PEPE)

