



## COMUNE DI FANO

**Regolamento per le sanzioni relative ad interventi abusivi  
realizzati su beni ed aree sottoposte a tutela paesaggistica:  
Criteri per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni  
amministrative pecuniarie di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004  
e s.m.i. (accertamento di compatibilità paesaggistica).**

ALLEGATO B

## *INDICE*

<b>ART. 1 - Oggetto del regolamento</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 - Ambito di applicazione</b>	<b>3</b>
<b>ART. 3 - Casi di esclusione</b>	<b>3</b>
<b>ART. 4 - Compatibilità delle opere</b>	<b>3</b>
<b>ART. 5 - Determinazione del danno ambientale (da)</b>	<b>4</b>
<b>ART. 6 - Determinazione del profitto conseguito (P)</b>	<b>4</b>
<b>ART. 7 - Opere per le quali vengono stabiliti importi forfetari</b>	<b>5</b>
<b>ART. 8 - Modalità di pagamento</b>	<b>6</b>
<b>ART. 9 - Entrata in vigore</b>	<b>7</b>

## **ARTICOLO 1**

### *Oggetto del regolamento*

1. 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, unicamente, nei casi di sanatoria paesaggistica consentiti dalla legge, il presente regolamento ha per oggetto la determinazione e l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i. somma equivalente al maggior importo tra il danno paesaggistico arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione.

2. In caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria irrogabile in concreto 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.

## **ARTICOLO 2**

### *Ambito di applicazione*

1. La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

- Artt.167 e 181 del D.Lgs. n. 42/04
- art. 1 comma 37 della L. 308/2004

## **ARTICOLO 3**

### *Casi di esclusione*

1. Le procedure di cui al presente regolamento non si applicano:

- a) alle opere, realizzate in immobili/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggette al regime dell'autorizzazione paesaggistica, come definite dall'art. 149 D.lgs 42/04,
- b) alle strutture leggere così come definite dall'art. 71 bis del Regolamento Edilizio Comunale

## **ARTICOLO 4**

### *Compatibilità delle opere*

1. Nei limiti previsti degli artt. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., il Dirigente applica la sanzione e rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso un provvedimento emesso previo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni

Architettonici e Paesaggistici delle Marche che si esprime in merito alla compatibilità delle opere con il paesaggio circostante oggetto della tutela.

2. Conseguentemente si procederà distinguendo le seguenti ipotesi ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni:

a) **Opere incompatibili** per le quali si procederà alla rimessione in pristino ovvero le opere abusive ritenute incompatibili con la tutela del vincolo paesaggistico, in quanto hanno determinato un'alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione.

Si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo sia eventuali modalità di esecuzione, sia l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dagli interventi realizzati.

b) **Opere compatibili** per le quali sarà possibile il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica previo pagamento della sanzione così come definito all'art.1 del presente regolamento.

## ARTICOLO 5

### *Determinazione del danno ambientale (da)*

1. Il decreto 26.9.1997 del MIBAC relativamente al danno ambientale stabilisce che il *“risarcimento del danno si riferisca a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa”*

Atteso che detto decreto è stato emanato ai soli fini del condono edilizio, che lo stesso costituisce l'unico riferimento legislativo su scala nazionale per il calcolo dell'indennità di cui all'art.15 della L.1497/39 e all' art.167 del D.Lgs.42/04.

2. Il calcolo dell'indennità pecuniaria riferita al danno ambientale (Da) è, pertanto, determinato dal costo teorico della messa in pristino delle opere e/o dei lavori abusivi, ritenendo che il danno ambientale sia quantificabile solo sulla base del valore economico con cui potrebbe essere riparato in via teorica, detti costi si calcolano applicando i prezzi unitari desunti dal Preziario Regionale opere edili delle Marche in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

3. La stima, asseverata a firma del tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso, verrà sottoposta e verificata dai competenti Uffici Comunali.

## ARTICOLO 6

### *Determinazione del profitto conseguito (P)*

1. Per la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei LL.PP. il quale con circolare dell'8.2.66 n. 325 ha ritenuto che l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore della parte abusiva della costruzione

riferita al momento della richiesta, detraendo da tale valore il costo della parte abusiva stessa al momento della sua realizzazione.

2. Il profitto conseguito è determinato attraverso il valore di mercato dell'immobile, desunto in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, e alla zona del territorio in cui è localizzato.

3. Il suddetto calcolo viene espresso dalla seguente formula:

$$P = Vm - Cc$$

Dove:

**P** = Profitto

**Vm** = Valore di mercato

**Cc** = Costo di costruzione

**S** = superficie di riferimento dell'opera abusiva

#### **Valore di mercato (Vm)**

Il valore di mercato (**valore al mq per la superficie di riferimento**) è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio visionabili sul sito "[www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)".

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

#### **Costo di costruzione (Cc)**

Il costo di costruzione (**Cc**) viene calcolato mediante un computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato il quale si assume la responsabilità dell'atto.

#### **Superficie di riferimento (S)**

Per superficie di riferimento (**S**) si intende la SUL ( Superficie Utile Lorda) così come definita dall'art. 13 lett. c del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

4. Il profitto conseguito, così determinato, dovrà essere asseverato dal tecnico di parte, nominato dal responsabile dell'abuso e verrà sottoposto a verifica dal competente Ufficio Comunale.

## **ARTICOLO 7**

### *Opere per le quali vengono stabiliti importi forfettari*

1. Per gli interventi ove risulti difficile quantificare il profitto, gli importi forfettari di seguito elencati sono comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati:

- realizzazioni movimenti di terra da € 500 a € 3.000

- "Strutture leggere" tipo tettoie in legno o ferro facilmente rimovibili le cui dimensioni non superano il 25% dell'area di sedime del fabbricato da € 1000 a € 3.000

-realizzazione di area verde impattante secondo il profilo paesaggistico:

fioriere di notevoli dimensioni, numerose piantumazioni di alberi non autoctoni, aiuole e simili da € 500 a € 1.000

- per altre opere abusive, solo a titolo esemplificativo, si elencano le seguenti tipologie :

*modifiche di materiale sulle facciate degli edifici*  
*vasche idromassaggio di dimensioni ridotte*  
*cordoli di altezza inferiore a 20 cm*  
*recinzioni senza impatto sulla visuale*  
*recinzioni con impatto sulla visuale e muretti inferiori a 20 cm*  
*sostituzione di tende preesistenti*  
*strutture per ombreggio e strutture similari*  
*pedane di nuova installazione rimovibili*  
*campi da gioco pavimentati (campi da bocce, campi da basket, ecc.)*  
*pavimentazioni*  
*chiusura o apertura di bucatore che non modificano la percettibilità dello stato dei luoghi*  
*tinteggiature con colori cromatici senza impatto sul paesaggio*  
*strade bianche di modesto impatto ambientale*  
*piccoli balconi*  
*altro*

da € 258,83 a € 1.500

2. La suddetta sanzione può essere applicata anche per diverse tipologie di abuso, qualora l'Ufficio ritenga che i diversi interventi abusivi siano assoggettabili ad una valutazione complessiva queste possono essere sanzionabili con un'unica sanzione.

3. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati ad uno di essi.

4. L'Amministrazione potrà rideterminare l'entità di dette sanzioni, ove necessario, con nuovi importi base.

## **ARTICOLO 8**

### *Modalità di pagamento*

1. Il pagamento dell'importo dovrà essere corrisposto secondo le modalità stabilite dal Dirigente con apposito atto notificato al trasgressore.

2. Il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

3. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del presente regolamento, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 art. 167

del D.Lgs 42/2004, anche per finalità di nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli salvaguardia immobili e delle aree degradate.

## **ARTICOLO 9**

### *Entrata in vigore*

1. Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.