



Unione di Comuni Montani Appennino Pistoiese

tra i Comuni di Abetone Cutigliano – Sambuca P.se – S. Marcello Piteglio
Provincia di Pistoia

Sede legale: Via Pietro Leopoldo 10/24 – 51028 San Marcello Piteglio (PT)

C.F. 90054130472 – P.IVA 01845470473 - PEC : unionecomuniappenninopistoiese@pec.it

Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) di competenza comunale, pareri ed autorizzazioni in materia paesaggistica e vincolo idrogeologico in ambito urbanistico

Via P. Leopoldo 10/24 San Marcello Pistoiese tel. 0573.62121

PEC: unionecomuniappenninopistoiese@pec.it e-mail: procedimentivincolo@ucap.it

REGOLAMENTO

PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA

Approvato con Delibera del Consiglio n° 9 del 28.04.2025

Entrato in vigore in data 08.05.2025

INDICE

TITOLO I SANZIONE PAESAGGISTICA

Capitolo 1: ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA Art. 167 D. Lgs. 42/2004 – Art. 36-bis DPR 380/2001

Premesse

Art. 1 Oggetto

Art. 2 Campo di applicazione

Art. 3 Esclusioni

Art. 4 Determinazione del danno paesaggistico

Art. 5 Modalità di pagamento - Competenza

Art. 6 Destinazione dei proventi

Art. 7 Entrata in vigore

Capitolo 2: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

TITOLO II MODALITA' PER IL CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

TITOLO I

SANZIONE PAESAGGISTICA

Capitolo 1

Accertamento della Compatibilità Paesaggistica Art. 167 D. Lgs. 42/2004 – Art. 36-bis DPR 380/2001

PREMESSE

Richiamati:

- Il D. Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, con particolare riferimento all’art. 167
- Il DPR 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, con particolare riferimento all’art. 36-bis
- Il D.L. 29.05.2024 n. 69 con le modifiche introdotte in sede di conversione in L. 105/2024
- Il DM 26.09.1997 “Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo”
- L’art. 146 comma 6 del D. Lgs. 42/2004 e l’art. 151 comma 1 della L.R. 65/2014 in materia di delega di funzioni relative all’autorizzazione paesaggistica.

Visto che, l’Unione di Comuni Montani Appennino Pistoiese (di seguito definita Unione) esercita, dalla data del 25.02.2025, in luogo e per conto dei Comuni di Abetone Cutigliano, Sambuca Pistoiese e San Marcello Piteglio, la seguente funzione introdotta all’art. 7 comma 1 lett. d) del proprio Statuto: “*Valutazione di impatto ambientale di competenza comunale, pareri ed autorizzazioni in materia paesaggistica e vincolo idrogeologico in ambito urbanistico*”; il Servizio addetto, in qualità di autorità competente, gestisce pertanto l’intero procedimento amministrativo di tutte le pratiche paesaggistiche, ivi comprese quelle che prevedono il pagamento di sanzioni pecuniarie.

ART. 1 OGGETTO

Il presente Regolamento determina l’indennità risarcitoria per interventi abusivi oggetto di sanatoria edilizia e di accertamento di compatibilità paesaggistica postuma realizzati su immobili o aree classificati beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004. In via indicativa e non esaustiva, il presente Regolamento si applica, salvo i casi di esclusione di cui al successivo art. 3, ai seguenti casi:

- istanze relative alla trasformazione della sanzione ripristinatoria in sanzione pecuniaria (art. 167 D. Lgs. 42/2004)
- istanze di sanatoria art 36-bis D.P.R. 380/2001
- istanze di condono edilizio (nei casi di non esclusione ai sensi del successivo art. 3).

ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica su immobili o aree classificati beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004, **si applicano le sanzioni pecuniarie su interventi abusivamente eseguiti, nei seguenti casi:**

- 1) Quelli di cui all’art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/2004** (pratica da presentare all’Unione):
 - a) lavori, realizzati in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati¹;
 - b) impiego di materiali in difformità dall’autorizzazione paesaggistica;
 - c) lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell’articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

¹ Vedi Circolare Segr. Gen. n. 38 del 04.09.2023

2) Quelli di cui all'art. 36-bis comma 4 del DPR 380/2001 (pratica da presentare al Comune territorialmente competente il quale richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo/Unione apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento),

in entrambi i suddetti casi, visti gli articoli 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 (per l'ipotesi 1) e 36-bis comma 5-bis del DPR 380/2001 (per l'ipotesi 2), **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.

ART. 3 ESCLUSIONI

L'indennità risarcitoria non si applica nei seguenti casi:

a) Per gli interventi esclusi dalla procedura autorizzatoria paesaggistica ai sensi:

- degli artt. 142 comma 2 e 149 comma 1 del D. Lgs. 42/2004
- dell'art. 2 comma 1 del DPR 31/2017 (ossia quelli di cui all'art. 4 e all'allegato A del medesimo)
- dell'art. 3 comma 1 del D.L. 29.05.2024 n. 69 con le modifiche introdotte in sede di conversione in L. 105/2024 (ossia quelli di cui all'art. 34-bis comma 1-bis del DPR 380/2001);

b) Per gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica "postuma" ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e dell'art. 36-bis comma 4 del DPR 380/2001, ossia gli interventi edilizi abusivi realizzati prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico (qualunque esso sia), per i quali è necessaria una valutazione di compatibilità paesaggistica (comprendente acquisizione del parere da parte della Commissione del Paesaggio e del parere vincolante della Soprintendenza), ma non è richiesto il pagamento della sanzione (ex art. 167) essendo insussistente l'illecito paesaggistico.

Ai sensi dell'art. 50 comma 1 dello Statuto dell'Unione, il presente Regolamento non si applica ai procedimenti avviati precedentemente alla data di esercizio delle funzioni associate di cui all'articolo 7 del medesimo Statuto (ossia il 25.02.2025). Tali procedimenti saranno conclusi dai Comuni.

ART. 4 DETERMINAZIONE DEL DANNO PAESAGGISTICO

L'indennità risarcitoria del danno paesaggistico causato è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore e sottoposta al controllo del servizio competente. In tale perizia "asseverata" dovranno essere dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e quantificati i costi che l'ente pubblico competente dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno paesaggistico subito.

Si andrà quindi a calcolare il costo della demolizione oltre i costi di recupero che sarebbero necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, applicando i costi unitari desunti dall'ultimo prezzario della Regione Toscana - Settore Lavori Pubblici.

Pertanto la minima sanzione pecuniaria per il danno paesaggistico può essere assimilata al costo forfettario minimo necessario per la demolizione delle opere ed al successivo ripristino dello stato dei luoghi, anche nel caso di mera alterazione morfo-tipologica e/o di materiali e finiture esistenti e/o autorizzati.

Il valore del danno paesaggistico, qualora vi sia parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali territorialmente competente, sia esso espresso esplicitamente, sia esso formatosi per effetto del silenzio assenso, si considera nullo (cioè di valore numerico 0); in tali casi l'Indennità risarcitoria coincide con il valore del profitto conseguito.

ART. 5 MODALITA' DI PAGAMENTO - COMPETENZA

1. Il pagamento dell'importo dovuto dovrà essere effettuato all'Unione entro 90 (novanta) giorni dalla data della notifica del provvedimento di irrogazione della sanzione.

2. L'ufficio competente, valutata la compatibilità paesaggistica, provvederà ad emettere l'Accertamento di Compatibilità/Autorizzazione Paesaggistica (in Sanatoria), dopo aver incassato l'indennità risarcitoria da quantificarsi come stabilito nel presente Regolamento.

3. Il mancato o ritardato pagamento dell'indennità risarcitoria nel termine che precede, o delle relative rate, comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

ART. 6 DESTINAZIONE DEI PROVENTI

Le somme riscosse derivanti dal pagamento delle indennità risarcitorie saranno introitate al bilancio dell'Ente e successivamente trasferite ai bilanci del Comuni per i conseguenti adempimenti ad essi spettanti, tenuto conto del territorio al quale si riferiscono e saranno vincolate, in quanto a destinazione di spesa, esclusivamente per interventi di salvaguardia e di recupero ambientale e paesistico, valorizzazione del paesaggio, riqualificazione urbana, nonché per il recupero delle somme sostenute per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, come stabilito all'art. 167 comma 6 del D. Lgs. 42/2004.

ART. 7 ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio dell'Unione ai sensi dell'art. 134, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Capitolo 2

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

Premesso che le categorie di interventi abusivamente realizzati su immobili o aree classificati beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004, comprendono anche quelli di cui all'art. 36-bis comma 1 del DPR 380/2001, per i quali, ai sensi del comma 4 del medesimo decreto, il Comune che ha ricevuto la pratica edilizia, richiede all'Unione parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

Per la quantificazione della sanzione prevista dall'art. 167 comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 e dall'art. 36-bis comma 5-bis del DPR 380/2001, la perizia "asseverata" dovrà far riferimento ai criteri di seguito esposti:

1) Opere non valutabili in termini di superficie o di volume

Per le opere non valutabili in termini di superficie o di volume, quali: diversa ubicazione planimetrica dell'immobile nell'ambito del lotto di pertinenza; demolizioni in genere; casi di alterazione morfo-tipologica e/o di materiali e finiture esistenti e/o autorizzati; opere elencate nell'allegato B del DPR 31/2017, a condizione che siano di lieve entità.

Si applica una Sanzione equitativa pari a € 1.000,00.

2) Opere esterne di particolare rilevanza

Per le opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume e, se consentite:

- non comprese nell'allegato B del DPR 31/2017 quali: impianti tecnologici, impianti sportivi, sostanziali sistemazioni esterne in genere;
- comprese nelle definizioni di cui all'allegato B del DPR 31/2017 ma non rientranti nella fattispecie di cui al punto 1, in quanto considerabili di particolare rilevanza.

Il valore relativo al profitto conseguito è stabilito forfettariamente nella misura del 30% del costo delle opere eseguite derivante da perizia "asseverata"; tale importo, non potrà comunque essere inferiore ad € 2.000,00.

3) Per le opere non rientranti nei punti 1) e 2)

Si applica una Sanzione pecuniaria pari a $S = IV \times Te \times Va$

Dove:

- **IV** = Incremento del valore dell'immobile determinato secondo le modalità indicate alla **tabella a)**
- **Te** = coefficiente indicato alla **tabella b)**
- **Va** = coefficiente indicato alla **tabella c)**

Di seguito si riportano le modalità di calcolo dei suddetti valori e le relative tabelle.

NOTE:

1. Per tutti i casi la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a € 1.000,00.
2. Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 7,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere. Nel caso di sopraelevazioni dovute all'inserimento del cordolo di rigiro l'intervento è considerato di manutenzione straordinaria qualora l'entità del rialzamento della linea di gronda sia uguale od inferiore a m. 0,30.
3. Nel caso di interventi parziali (ossia quelli che interessano una superficie inferiore al 50% di quella complessiva dell'unità immobiliare o del fabbricato), eseguiti solo al grezzo o non ultimati funzionalmente, riguardanti opere di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, l'importo della sanzione sarà ridotto alla metà.
4. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.
5. Viene ammessa, su istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione in sei rate semestrali di cui la prima da versare entro la data di rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica/Sanatoria. A garanzia degli importi rateizzati, dovrà essere prodotta fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato escutibile a prima richiesta.
6. Nel caso di interventi che non hanno dato luogo ad ampliamento planivolumetrico dell'immobile (ad esempio nel caso di variazione planimetrica dell'immobile nell'ambito del lotto di pertinenza con mantenimento della superficie e della volumetria assentita), le superfici convenzionale attuale e precedente all'intervento dell'immobile si equivalgono.
7. Nel caso di opere abusive che abbiano comportato eventuali ampliamenti di superficie e di volume (nei casi consentiti) ed opere di ristrutturazione edilizia, l'importo della sanzione dovuta sarà dato dalla sommatoria dell'importo delle sanzioni calcolate con riferimento alla singola tipologia di abuso.
8. Il calcolo dell'entità della sanzione con i criteri di cui al presente provvedimento sostituisce ad ogni effetto la perizia di stima di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004.
9. Il presente regolamento si considera automaticamente aggiornato alle eventuali modifiche sopravvenute alle normative richiamate nello stesso.

TITOLO II

MODALITA' PER IL CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

Sanzione pecuniaria $S = IV \times Te \times Va$

Dove:

- **IV** = Incremento del valore dell'immobile determinato secondo le modalità indicate alla **tabella a)**
- **Te** = coefficiente indicato alla **tabella b)**
- **Va** = coefficiente indicato alla **tabella c)**

La determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile (IV) conseguente alla realizzazione delle opere abusive nei casi previsti dal presente regolamento, è determinato con la seguente formula:

$$IV = (VVA - VVP) \times 0,45$$

Sigla	Titolo	Definizione
IV	Incremento del valore dell'immobile	l'Incremento del valore dell'immobile (IV) è pari alla differenza fra il Valore Venale Attuale dell'immobile (VVA) e il Valore Venale Precedente all'intervento dell'immobile (VVP) determinati come di seguito indicato.
VVA	Valore Venale Attuale dell'immobile	il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore di Mercato minimo espresso in €/mq (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.
VVP	Valore Venale Precedente all'intervento dell'immobile	il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui alla tabella b) .
0,45	Coefficiente di Abbattimento	abbattimento del 55% previsto per costo di costruzione dell'immobile.

Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

- **Valore di mercato OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **minimo**, individuato in base all'ubicazione (comune di appartenenza, microzona, fascia/zona) tipo e destinazione dell'immobile rilevabili dalla consultazione del sito internet <http://www.agenziaentrate.gov.it>, nella sezione dedicata all'osservatorio del mercato immobiliare, tenendo presente che:

- dovrà essere fatto riferimento alle quotazioni della fascia/zona riferite alla frazione di appartenenza anagrafica dell'immobile.
- per gli immobili a destinazione residenziale dovrà essere in ogni caso utilizzata la quotazione OMI minima stabilita per la categoria "abitazioni civili";
- dovrà essere assunto come Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq (Fonte O.M.I.) quello più recente pubblicato sul sito.

- **Superficie Convenzionale (SC):**

Per le destinazioni residenziali è pari alla superficie effettivamente calpestabile dell'unità immobiliare misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre e scale o, in caso di interventi parziali, alla porzione di immobile direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, rettificata sulla base dei seguenti parametri:

Destinazione residenziale	Coef.
Vani utili	1,00
Autorimesse singole, volumi tecnici, cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0,60
Autorimesse condominiali	0,30
Logge, balconi, verande	0,30

Nel caso di destinazioni non residenziali la superficie convenzionale equivale alla superficie utile dell'unità immobiliare, determinata come indicato per le destinazioni residenziali e rettificata sulla base dei seguenti parametri:

Destinazione non residenziale	Coef.
Vani utili	1,00
Autorimesse, volumi tecnici cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, magazzini, lastrici solari ed altri locali a stretto servizio dell'attività	0,60

- **Coefficiente di rettifica (CR)**, rilevabile dalla sottostante **tabella d)**, è il coefficiente da applicare al Valore di Mercato Minimo OMI e decresce in rapporto alla rilevanza delle opere sanzionate, in modo tale da determinare un incremento di valore dell'immobile, sulla base del quale sarà calcolato l'importo della sanzione (**S**), tanto più alto quanto maggiore sarà la rilevanza dell'abuso commesso.

Tabella a) DETERMINAZIONE INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE (IV)				
DATI IMMOBILE:				
Comune.....Frazione.....via.....n.C.....				
SezioneFoglio mappa.....Mappale/i.....sub.....				
Fascia/zona (O.M.I.).....				
Categoria intervento ² (vedi tabella d) <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4				
Destinazione Immobile (O.M.I.) ³			Residenziale	<input type="checkbox"/>
			Commerciale	<input type="checkbox"/>
			Terziario	<input type="checkbox"/>
			Produttivo	<input type="checkbox"/>
1	2	3	4	5
	Valore Mercato O.M.I. Min	SC (Superficie convenzionale dopo l'intervento)		VVA (2X3)
VVA =	€/ mq	mq.....		€.....
	Valore Mercato O.M.I. Min	SC (Superficie convenzionale prima dell'intervento)	CR (tabella b)	VVP (2X3X4)
VVP =	€/ mq.....	mq.....	€.....
			VVA - VVP =	€.....
IV =(VVA-VVP) x 0,45 =				€.....
		€..... X 0,45		€.....

Tabella b) TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA RESIDENZA			
Te	Tipologia edilizia	È un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio.	
		Tipologie residenziali:	
	▪ Ville ed abitazioni di lusso	1.50	
	▪ Abitazioni unifamiliari, bifamiliari, case a schiera	1.10	
	▪ Piccolo condominio (max. 6 alloggi), case coloniche	1.00	
	▪ Grande condominio (oltre 6 alloggi)	0.90	

² Barrare la casella corrispondente alla categoria di intervento.

³ Eventuali altre particolari destinazioni saranno assimilate ad una di quelle sopra previste.

Per gli immobili a destinazione non residenziale il coefficiente da applicare è 1,00

Tabella c) Va = Vetustà dell'opera			
Va	Vetustà dell'opera abusiva	È un coefficiente di degrado definito in relazione alla vetustà dell'opera abusiva ed è pari a:	
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ da 0 a 5 anni ▪ da 5 a 10 anni ▪ da 10 a 20 anni ▪ Oltre 20 anni 	1.00 0.90 0.80 0.75

Tabella d) CR = Coefficiente di Rettifica		
n.	Categoria intervento	CR
1	Nuova Edificazione/Ampliamento/Ristrutturazione Urbanistica	0,80
2	Sostituzione Edilizia	0,85
3	Ristrutturazione Edilizia e realizzazione di addizioni funzionali e pertinenze entro il 20% del volume dell'edificio principale	0,90
4	Restauro e Risanamento Conservativo	0,95