



COMUNE DI CASINA

3° Settore - Uso ed assetto del Territorio - Urbanistica - Edilizia privata

---

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DEFINIZIONE  
DELLE MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE  
AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DOVUTA AI SENSI  
DELL'ART.167 DEL D.LGS 42/2004 E S.M.I.  
(ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA'  
PAESAGGISTICA)**

Approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 27/03/2025



## ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Con il presente regolamento si intende, nel pieno rispetto delle disposizioni normative vigenti, definire i criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative che devono essere applicate in relazione agli interventi realizzati in zone di vincolo paesaggistico, in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, nei casi specificatamente previsti dagli artt.167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., "Codice dei beni culturali e del paesaggio":
  - 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 configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380.
2. Fermo restando che per le opere eseguite in assenza di 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.

## ART.2 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento è finalizzato ad individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa che la legge prevede sia equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinare previa perizia di stima.
2. Fermo restando che ai sensi del l'art.10 della L.R. 23/2004 e s.m.i., qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte Terza del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro.



### ART.3 – CASI NEI QUALI E' POSSIBILE APPLICARE IL CALCOLO DEL MAGGIOR PROFITTO (S)

1. Il calcolo della sanzione pecuniaria sulla base del maggior profitto è da applicare ai lavori realizzati in zone di vincolo paesaggistico, in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art.1 comma 1 del presente Regolamento.
2. 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 alle caratteristiche intrinseche dell'intervento in oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzata l'opera e alla tipologia dell'unità immobiliare di riferimento.

La stima del maggior profitto (S) è poi parametrizzata in base alla vetustà dell'opera stessa e deve essere diminuita del costo di produzione delle opere stesse ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times S_c \times V_a$$

**V<sub>vm</sub>**: Valore medio di mercato

**C<sub>um</sub>**: Costo unitario medio di Costruzione

**S<sub>c</sub>**: Superficie complessiva oggetto dell'abuso edilizio

**V<sub>a</sub>**: Vetustà dell'opera abusiva

3. Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione (entro sagoma) e per gli ampliamenti (entro sagoma); per gli altri interventi S è desunto in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

### ART.4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO (V<sub>vm</sub>)

1. Il Valore Medio di Mercato (V<sub>vm</sub>) è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria. Ai fini di una semplice ed oggettiva valutazione, il dato è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo Web:



COMUNE DI CASINA

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)

2. Per un equilibrato calcolo della sanzione, ed una sua progressività in base al valore economico dell'opera realizzata, occorre individuare il valore attribuito dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari riferito alla zona omogenea di mercato (zona OMI) del territorio in cui ricade l'intervento. Nel caso di zona non specificamente classificata si dovrà far riferimento alla zona contermina più affine per caratteristiche.
3. Tra i diversi valori stimati dall'Osservatorio per la zona e la tipologia di immobile di riferimento, si prenderà in considerazione il valore riferito allo stato conservativo "Normale" e inserito nella colonna "Minimo" del Valore di Mercato (€/mq).

#### **ART.5 – PRECISAZIONI IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE CUI RIFERIRE L'INTERVENTO**

1. Per gli immobili a destinazione residenziale, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
  - a. **ville, villini** corrispondenti ad edifici unifamiliari, bifamigliari e schiere;
  - b. **abitazioni civili** corrispondenti ad edifici da 3 a 10 unità immobiliari;
  - c. **abitazioni di tipo economico** corrispondenti ad edifici con oltre 10 unità immobiliari;
  - d. **box**, da intendersi quale garage chiuso
2. In riferimento ai garage, il valore dei box riportato nell'Osservatorio è così riparametrato:
  - a. **posto auto coperto**: valore del box moltiplicato per 0,5;
  - b. **posto auto scoperto**: valore del box moltiplicato per 0,20.
3. Per gli immobili a destinazione commerciale, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
  - a. **Magazzini**: al servizio di un'attività di tipo commerciale oppure per le strutture per il commercio all'ingrosso;
  - b. **Negozi**.



4. Per gli immobili a destinazione terziaria, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
  - a. **Uffici.**
5. Per gli immobili a destinazione produttiva, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:
  - a. **Capannoni tipici;**
  - b. **Laboratori.**

#### **ART.6 – COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE (Cum)**

1. Il Cum è il valore di riferimento al metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è assunto pari al costo di costruzione come definito dall'art. 31 della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e desunto dalla Determinazione del Responsabile Settore 3 – Uso e Assetto del Territorio per l'adeguamento annuale del Costo di Costruzione in base ai valori ISTAT.
2. Il costo di costruzione degli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.
3. Il valore che deve essere preso a riferimento è quello del Costo di Costruzione riferito all'anno nel quale viene presentata l'istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

#### **ART.7 – SUPERFICIE COMPLESSIVA OGGETTO DELL'ABUSO EDILIZIO (Sc)**

1. La Superficie complessiva (Sc) è la superficie di riferimento oggetto dell'abuso nei confronti della quale vengono applicati gli ulteriori coefficienti utili alla determinazione del profitto.
2. Per gli aumenti di volume che non comportano incremento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla L. 47/78 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).
3. La misurazione dovrà essere effettuata ai sensi dell'art.13 della L. 392/78 e la superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:



COMUNE DI CASINA

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
  - b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
  - c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
  - f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
4. E' detratto il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,80.
5. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 70;
  - b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 46 e mq 70;
  - c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.
6. I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

#### **ART.8 – COEFFICIENTE DI RIDUZIONE IN BASE ALLA VETUSTA' DELL'OPERA ABUSIVA (Va)**

1. In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso fino a un massimo di 20 anni. La riduzione non potrà comunque superare il 20%.

**100% - 1% per anno per i primi 20 anni (max 0,80)**

2. Tali coefficienti sono da utilizzare nella formula indicata nell'art.3 per un eventuale abbattimento del Maggior Profitto, utilizzando come anno di riferimento quello di presentazione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica dedotti gli anni trascorsi dalla realizzazione delle opere, fino ad un massimo di 20 anni.



COMUNE DI CASINA

## ART.9 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER LE ALTRE OPERE

1. Per gli interventi che non determinano superfici in ampliamento, i valori del maggior profitto sono determinati in modo forfettario come di seguito riportato in dettaglio.

a) Interventi di trasformazione edilizio – urbanistica non quantificabili in termini di superficie utile o volume e ristrutturazione edilizia, comprese le modifiche prospettiche

Rientrano in questa casistica anche i balconi, le nuove pavimentazioni, le lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili ecc.

La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.032,00 per edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004 e € 516,00 per gli altri edifici.

b) Restauro e Risanamento Conservativo

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000,00 per edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004 e € 1.032,00 per gli altri edifici.

c) Manutenzione Straordinaria ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e la loro destinazione d'uso

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.032,00 per edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004 e € 516,00 per gli altri edifici.

d) Demolizioni

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000,00 per edifici vincolati dalla parte II del D.lgs. n. 42/2004 e € 1.032,00 per gli altri edifici.

e) Movimenti di terra (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, nonché

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 516,00.

f) Realizzazione di opere pertinenziali quali vasche e piscine.



COMUNE DI CASINA

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.032,00 fino a 20 mq.

- g) Arredi da giardino quali gazebi, pergolati, cassette in legno ecc.

La sanzione è determinata in via equitativa nella misura di € 516,00 se con le caratteristiche indicate dal Regolamento Edilizio per gli arredi da giardino.

- h) La realizzazione di dehors o distese estive per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.032,00.

- i) Installazione pannelli solari e/o fotovoltaici in copertura

La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 516,00.

2. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei commi precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

#### ART.10 – CALCOLO DEL DANNO (Da)

1. Il calcolo dell'indennità pecuniaria riferita al Danno Ambientale è determinato dal valore del maggior profitto (MP) come precedentemente definito, maggiorato attraverso coefficienti definiti in relazione alla zona di vincolo in cui l'intervento è stato realizzato ed alla visibilità/impatto dell'abuso stesso all'interno del contesto paesaggistico.

$$Da = MP \times CmZ \times CmVs$$

**MP:** Maggior Profitto

**CmZ:** Coefficiente di Maggiorazione inerente la zona di vincolo in cui l'intervento è ubicato

**CmVs:** Coefficiente di Maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso

#### ART.11 – COEFFICIENTE DI MAGGIORAZIONE INERENTE LA ZONA DI VINCOLO IN CUI L'INTERVENTO E' UBICATO (CmZ)

Zona 1 - Zona Rete Natura 2000

coeff. 1.20



COMUNE DI CASINA

Zona 2 – Zona di notevole interesse paesaggistico (ex art.136)	coeff. 1.20
Zona 3 - Zona di tutela fluviale o boscata (ex art.142)	coeff. 1.20
Zona 4 - Zona residenziale all'interno del T.U.	coeff. 1.00
Zona 5 - Zona artigianale – produttiva – commerciale	coeff. 1.00

## ART.12 – COEFFICIENTE DI MAGGIORAZIONE RELATIVO ALLA VISIBILITA'/IMPATTO DELL'ABUSO (CmVs)

1. L'impatto visivo sull'ambiente e/o le alterazioni morfologiche naturalistiche viene definito dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in base ai seguenti coefficienti da sommarsi per ottenere il coefficiente definitivo:

IMPATTO VISIVO SULL'AMBIENTE	K1	ALTERAZIONI MORFOLOGICHE - NATURALISTICHE	K2
Scarsamente rilevante	0,9	Scarsamente rilevante	0,9
medio	1	medio	1
rilevante	1,1	rilevante	1,1

2. L'indennità risarcitoria relativa al danno ambientale potrà essere predisposta anche mediante affidamento di incarichi specifici a figure professionali quali agronomi, geologi ed ogni altra, necessaria al reperimento delle informazioni necessarie.

## ART.13 – UTILIZZO DELLE SOMME RISCOSSE

1. L'art.167, comma 6 del D.Lgs 42/2004 pone vincolo di destinazione delle somme riscosse quali sanzioni amministrative per l'accertamento della compatibilità paesaggistica.
2. Le somme riscosse a titolo di sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi del comma 5 dell'art.167 del D.Lgs 42/2004, sono utilizzate oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino, 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.



COMUNE DI CASINA

#### **ART.14 – MODALITA' DI PAGAMENTO**

1. Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 60 giorni dalla data di notifica della richiesta di pagamento. Il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista, comporterà l'avvio delle procedure di riscossione coattiva.
2. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie per importi superiori ad € 2.000,00, subordinatamente alla presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, secondo le modalità previste per i titoli edilizi.

#### **ART.15 – RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

1. Il ritiro del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica è subordinato al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento della sanzione pecuniaria, oppure, in caso di rateizzazione della sanzione, al deposito della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa richiesta dal Comune e al pagamento della prima rata della sanzione.