COMUNE DI PARMA

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA DOVUTA IN BASE4 ALL'ART. 167 DEL D.LGS N. 42/2004 (ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA).

Approvato con Delibera di C.C .n.45 dell'11 aprile 2017

Regolamento per la definizione delle modalità di calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria dovuta in base all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 (accertamento di compatibilità paesaggistica)

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Fermo restando che 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 definizione delle modalità per calcolare la sanzione amministrativa dovuta in relazione all' accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, nei casi specificamente previsti dagli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 e ai sensi dell'art.17 della LR 23/04.

Art. 2 – Finalità 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.

Art. 3 – Casi nei quali è 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 assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; che siano stati realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, oppure per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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 a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio su cui è localizzato e tipologia dell'unità immobiliare di riferimento. La stima è poi parametrizzata in base alla vetustà dell'opera stessa e deve essere diminuita del costo di produzione delle opere stesse.

3. Il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa:

$$S= (Vvm - Cum) \times Sc \times Va$$

Vvm= Valore venale medio
Cum = Costo unitario medio
Sc = Superficie di riferimento
Va = Vetustà dell'opera abusiva

4. Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione (entro sagoma) o per gli ampliamenti (entro sagoma); mentre per gli altri interventi S è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.
5. 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)

Art. 4 – Determinazione del Valore venale medio (Vvm)

1. Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria.
2. 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:

   http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

3. 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 contermine più affine per caratteristiche.
4. 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 d'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;
   b. **abitazioni civili** corrispondenti ad edifici da 3 a 10 unità immobiliari e schiere;
   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 riparametrizzato:

   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**: gli usi classificati nel RUE nella categoria Uc al servizio di un'attività di tipo commerciale, le strutture per il commercio all'ingrosso
   b. **Negozi**: gli usi classificati nel RUE nelle categorie Ue e Ug.

4. Per gli immobili a destinazione terziaria, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:

   a. **Uffici**: gli usi classificati nel RUE nella categoria Ud e Ug;
   b. **Uffici strutturati**: gli usi classificati nel RUE nella categoria Ud e Ug, qualora si tratti di unità immobiliari aventi superficie superiore ai 250 mq, e tutti gli immobili appartenenti alle categorie d'uso del RUE Uh, Ui, Ul, Un, Uo, Up, Uu, Uv.

5. Per gli immobili a destinazione produttiva, le tipologie individuate nelle stime dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, devono essere così precisate:

   a. **Capannoni tipici**: immobili di grandi dimensioni, scarsamente compartimentati destinati ad attività artigianali o produttive in genere
   b. **Laboratori**: gli usi classificati nel RUE nelle categorie Ua, Ub, Uc per immobili diversi da quelli inseriti nelle precedenti classificazioni, Ug.

Art. 6 – Costo Unitario di Produzione (Cum)

1. Il Cum è il valore di riferimento a 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 desunto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 9 febbraio 2000 e successivi provvedimenti annuali di aggiornamento in base ai valori ISTAT, con la quale, in recepimento alla normativa regionale, è stato determinato il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali. 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.

   I. Immobili residenziali: anno 2014 €/mq 712,85
   II. Immobili non residenziali: anno 2014 €/mq 499,00 (pari al 70%)

Art. 7 - Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)

1. 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 0.60
   3. Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie) 0.40

2. Tali coefficienti sono da utilizzare nella formula indicata all'art. 4, comma 3, per un eventuale abbattimento del Maggior Profitto, detraendo i valori come negli esempi che seguono:

   stato finale 1 (vano utile) - stato iniziale 3 (sup.accessoria) = 1-0.4 = 0.6
   pertanto se la superficie interessata è pari a mq 100, nella formula Sc = 60 mq.

   stato finale 1 (vano utile) - stato iniziale 2 (vano accessorio) = 1 – 0.60 = 0.4
   pertanto se la superficie interessata è pari a mq 100, nella formula Sc = 40 mq.

   stato finale 2 (vano accessorio) - stato iniziale 3 (sup.accessoria) = 0.6 – 0.4 = 0.2
   pertanto se la superficie interessata è pari a mq 100, nella formula Sc = 20 mq.

Art. 8 - Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)

1. In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per 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 all'art. 4, comma 3, per un eventuale abbattimento del Maggior Profitto, utilizzando i valori come negli esempi che seguono:

   data presentazione accertamento compatibilità paesaggistica-data realizzazione opere:

   2014-2000=14 anni =100%-14% = 86%, pertanto nella formula Va = 0.86.

   2014-1995=19 anni =100%-19% = 81%, pertanto nella formula Va = 0.81.

   2014-1979=35 anni =100%-35% = 65%, la detrazione massima è 0.80,
   pertanto nella formula Va = 0.80.

Art. 9 - Valori forfettari del maggior profitto (S)

1. Per gli interventi che non determinano superfici in ampliamento, si applicano i seguenti valori forfettari:

Ristrutturazione Edilizia (interventi svolti dopo l'entrata in vigore della L47/85)

S = Edifici di valore storico testimoniale € 4000
S = Altri Edifici € 3000

Ristrutturazione Edilizia (interventi svolti prima dell'entrata in vigore della L47/85)

S = tutti i tipi di edifici € 2000

Restauro e risanamento conservativo (interventi svolti dopo l'entrata in vigore della L47/85)

S = Edifici di valore storico testimoniale € 3000
S = Altri edifici € 2500

Restauro e risanamento conservativo (interventi svolti prima dell'entrata in vigore della L47/85)

S = tutti i tipi di edifici € 1500

Manutenzione straordinaria (interventi svolti dopo l'entrata in vigore della L47/85)

S = Edifici di valore storico testimoniale € 2500
S = Altri edifici € 2000

Manutenzione straordinaria (interventi svolti prima dell'entrata in vigore della L47/85)

S = tutti i tipi di edifici € 1250

Manutenzione straordinaria di parti comuni (interventi svolti dopo l'entrata in vigore della L47/85)

S = Edifici di valore storico testimoniale € 2500
S = Altri edifici € 2000

Manutenzione straordinaria di parti comuni (interventi svolti prima dell'entrata in vigore della L47/85)

S = tutti i tipi di edifici € 1250

Movimenti di terra (Scavi e riporti) (interventi svolti dopo l'entrata in vigore della L47/85)

S = € 6.000

Movimenti di terra (Scavi e riporti) (interventi svolti prima dell'entrata in vigore della L47/85)

S = € 3.000

Demolizioni (interventi svolti dopo l'entrata in vigore della L47/85)

S = tutti i tipi di edifici € 5000

Demolizioni (interventi svolti prima dell'entrata in vigore della L47/85)

S = tutti i tipi di edifici € 4000

Installazione pannelli solari e/o fotovoltaici
S =in copertura € 1000
S = a terra o su supporti o non ricadenti nel precedente caso € 4000 (fino a 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale)
S = a terra o su supporti o non ricadenti nel precedente caso € 8000 (oltre 100 mq, calcolati in proiezione orizzontale)

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 – Utilizzo delle somme riscosse

1. L'art. 167, comma 6, del D. Lgs. 42/2004 pone un vincolo di destinazione alle 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 nei casi di violazione delle norme a tutela dei beni paesistici, 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.

Art. 11 – Modalità 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 subordinatamente alla presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa. Per la definizione dell'importo minimo rateizzabile e per la definizione del piano di rateizzazione da rispettare valgono le condizioni relative ai permessi di costruire.

Art. 12 - Rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità 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.

Art. 13 – Applicazione delle presenti norme

1. Il presente Regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è stato rilasciato il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, e il cui procedimento amministrativo non sia stato ancora definito e concluso.
2. Le sanzioni amministrative previste dal Regolamento saranno applicate anche ai provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica o di condono paesaggistico già rilasciati, salvo sia intervenuta prescrizione o decadenza.

Firmato digitalmente da Tiziano Di Bernardo
in data 30/03/2017 alle ore 10:14