



# **COMUNE DI FREGONA**

(PROVINCIA DI TREVISO)

## **REGOLAMENTO**

**PROCEDIMENTO E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITÀ  
PECUNIARIA PAESAGGISTICA DI CUI ALL'ARTICOLO 167 DEL D.LGS.  
22 GENNAIO 2004, N. 42**

**Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 06 aprile 2023**

## **INDICE**

<b>Art. 1 – Il quadro normativo di riferimento</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Art. 2 – Sanzione per violazione di norme paesaggistiche</b>	<b>4</b>
<b>Art. 3 – Criteri di calcolo dell'indennità</b>	<b>4</b>
<b>Art. 4 – Calcolo del danno</b>	<b>5</b>
<b>Art. 5 – Calcolo del profitto</b>	<b>6</b>
<b>Art. 6 – Rateizzazione</b>	<b>9</b>

## Art. 1 – IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in assenza o difformità dalla autorizzazione di cui all'art. 146.

L'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, disciplina le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesaggistica. Tali sanzioni in quanto tendenti a colpire coloro che non ottemperano agli obblighi e agli ordini contenuti nella stessa legge devono essere comminate anche in presenza del solo comportamento colposo o doloso da chi ha commesso l'abuso, prescindendo dall'esistenza del danno ambientale.

La sanzione prevista al comma 1 è la demolizione delle opere abusive con rimessione in pristino a spese del trasgressore: solo qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica per definite tipologie di interventi, il comma 5 prevede che il trasgressore sia tenuto al "pagamento di una somma equivalente al maggior importo fra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione".

La sanzione pecuniaria, da applicarsi nei casi di accertata compatibilità paesaggistica per le tipologie di abuso precisamente definite al comma 4 dell'art. 167 stesso, è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato (al paesaggio) ed il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore a € 516,46.

La sanzione pecuniaria così come determinata viene comminata con provvedimento emesso dal Dirigente; contro tale provvedimento, inerente la sanzione pecuniaria, l'interessato può proporre ricorso al TAR competente, entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa. Nel caso che l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento inerente la sanzione pecuniaria, si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute. Le somme riscosse ai sensi del presente regolamento sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino, per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili o delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.

Gli interventi che producono aumento di superficie e volume inferiore al 2% dell'autorizzato alla luce del combinato disposto dell'art. 32, comma 1, Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'articolo 34, DPR 6 giugno 2001, n. 380, si ritiene che non ricadano nelle ipotesi di esclusione della "sanatoria" e siano suscettibili di accertamento di compatibilità a seguito dell'ordinaria istruttoria e delle conseguenti valutazioni.

Le opere che non comportano di per sé stesse incremento di valore/volumetria o valore/superficie ma che producano tale effetto in via indiretta (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l'acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto) daranno luogo alla determinazione del profitto dell'abuso in misura pari ad una percentuale della rendita catastale, come meglio specificato nella sezione relativa al "Profitto".

## Art. 2 - SANZIONE PER VIOLAZIONE DI NORME PAESAGGISTICHE

I casi che si possono presentare possono essere così riassunti:

- a) *considerare le opere **incompatibili** con la tutela del paesaggio, in quanto hanno determinato una alterazione paesaggistica così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;*
- b) *valutare le opere **compatibili** con la tutela del paesaggio **che hanno comunque arrecato un danno**, (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), anche se tale danno non è ritenuto di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione della indennità risarcitoria di cui al comma 5 dell'articolo 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ex articolo 15 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497) nella misura del maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito;*
- c) *valutare le opere **compatibili** con la tutela del paesaggio, **che non hanno arrecato alcun danno**, e rilasciare parere favorevole. La sanzione di cui all'articolo n. 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ex articolo 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497) sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.*

## Art. 3 - CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA'

In merito alle procedure ed ai criteri di calcolo delle sanzioni paesaggistiche:

DANNO: relativamente al danno paesaggistico il parametro rinvenibile nella legislazione vigente è oggettivamente

quello contenuto nell'art. 8 della Legge Regionale n. 63 del 31 ottobre 1994. Quest'ultima stabilisce che " Salvo diversa motivata valutazione dell'autorità competente, il DANNO PAESAGGISTICO di cui all'articolo 15, Legge 29 giugno 1939, n. 1497, è pari a due volte il costo teorico di realizzazione (costo di costruzione) delle opere e/o dei lavori abusivi".

PROFITTO: per quanto riguarda la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare in via ordinaria i criteri dettati dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 26 settembre 1997, in cui si stabilisce che il PROFITTO è pari al 3% del valore d'estimo (ossia della Rendita Catastale) dell'unità immobiliare, come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 24 marzo 1993, n. 75, del D.Lgs. 28 dicembre 1993, n. 568. Qualora tali criteri non risultassero applicabili per mancanza del valore d'estimo, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del Decreto stesso, il PROFITTO "in via generale è qualificato quale differenza tra il valore dell'opera realizzata (valore di mercato) ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa (costo di costruzione) alla data di effettuazione della perizia".

#### **Art. 4 - CALCOLO DEL DANNO**

E' ammessa la presentazione di perizia giurata prodotta dal trasgressore redatta da tecnico abilitato. Tale perizia, che verrà sottoposta a verifica di congruità da parte degli uffici, dovrà pervenire entro 30 giorni dalla comunicazione della sussistenza del danno paesaggistico.

##### **1. Calcolo del DANNO attraverso il costo di costruzione con Perizia di Stima**

Viene valutato nella misura del doppio del costo di costruzione delle opere e/o dei lavori abusivi, eventualmente rivalutato con i coefficienti moltiplicativi (relativi all'impatto visivo del danno sul paesaggio ed alle alterazioni morfologiche e naturalistiche derivanti) di seguito specificati:

##### **1.1 I coefficienti variano in funzione del sito dell'opera abusiva, dell'impatto visivo e sul paesaggio**

- poco rilevante 0,50
- medio 1,0
- rilevante 1,50

##### **1.2 I coefficienti variano in funzione del tipo e delle quantità delle alterazioni morfologiche prodotte (scavi, sbancamenti, disboscamenti, ecc.)**

- poco rilevante 0,50
- medio 1,0
- rilevante 1,50

Il costo di costruzione dell'opera, viene determinato con apposito computo metrico estimativo redatto sulla base del "Prezzario delle opere edili della provincia di Treviso" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Treviso;

##### **2. Calcolo del DANNO paesaggistico con Perizia di Stima**

Nei casi in cui non risulta possibile determinare il costo di costruzione dell'opera il Danno Paesaggistico causato è determinato tramite perizia. In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno subito. In tal caso, il calcolo del danno paesaggistico dovrà pertanto compiersi di volta in volta prendendo in considerazione i costi che si dovrebbe sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sul paesaggio.

#### **Art. 5 - CALCOLO DEL PROFITTO**

1. Ribadito che gli interventi che producono **aumento di superficie e volume inferiore al 2%** dell'autorizzato alla luce del combinato disposto dell'art. 32, comma 1, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'articolo 34 DPR 6 giugno 2001, n. 380, non ricadono nelle ipotesi di esclusione della "sanatoria" e che sono suscettibili di accertamento di compatibilità, in tali casi il PROFITTO è determinato in misura pari ad una percentuale, variabile dal 3,75 al 4,50% del valore d'estimo (Rendita catastale) e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto come valutato nella misura di

seguito stabilita:

1.1 Importi riferiti alle opere giudicate **non conformi** alle norme di tutela (opere “Compatibili che **hanno** arrecato Danno Paesaggistico”), 4,50% del valore d’estimo (Rendita catastale) minimo Euro 1.032

1.2 Importi riferiti alle opere giudicate **conformi** alle norme di tutela (opere “Compatibili che **non hanno** arrecato Danno Paesaggistico”), 3,75% del valore d’estimo (Rendita catastale) minimo Euro 774

In caso di opere che non comportano di per sé stesse **incremento di valore/volumetria o valore/superficie** ma che producano tale effetto **in via indiretta** (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l’acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto), il profitto sarà determinato in misura pari ad una percentuale variabile dal 3,75 al 4,50% del valore d’estimo (Rendita catastale) dell’incremento di superficie o volume utili prodotti indirettamente dall’abuso e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto come valutato nella misura di seguito stabilita:

1.3 Importi riferiti alle opere giudicate **non conformi** alle norme di tutela (opere “Compatibili che **hanno** arrecato Danno Paesaggistico”), 4,50% del valore d’estimo (Rendita catastale) minimo Euro 1.032

1.4 Importi riferiti alle opere giudicate **conformi** alle norme di tutela (opere “Compatibili che **non hanno** arrecato Danno Paesaggistico”), 3,75% del valore d’estimo (Rendita catastale) minimo Euro 774

Il Valore d’Estimo (Rendita Catastale) si ottiene moltiplicando il prodotto fra la Tariffa Catastale e la Consistenza Catastale (numero dei vani, ovvero metri quadrati, ovvero metri cubi), per i seguenti Coefficienti:

- 100 per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e B e C con esclusione della categoria A10 e C1;
- 50 per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- 34 per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la consistenza catastale dell’opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie a carattere residenziale (e di pertinenza e accessori alla residenza) che è espressa in Vani, si assume il valore a mq pari al valore del Vano diviso 24 (che corrisponde alla misura massima del vano).

La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,33.

Per determinare la consistenza catastale dell’opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), in analogia ai criteri adottati dall’Agenzia del Territorio, si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all’intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

L’interessato dovrà comunicare dietro richiesta, se i dati non sono già in possesso dell’Amministrazione, gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno), la partita, la categoria e la classe dell’unità immobiliare, prima e dopo l’intervento abusivo eseguito.

Nel caso che al N.C.E.U. non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi alla unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, l’interessato dovrà fornire tali dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo I.C.I. ed IRPEF.

Nel caso di inadempienza, decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta, la Provincia provvederà al calcolo del profitto con le seguenti modalità:

- a) per interventi a carattere residenziale si prenderanno a riferimento i valori stabiliti per la categoria A2 classe 3;
- b) per gli annessi agricoli si prenderanno a riferimento i valori relativi alla categoria C2 classe 4, se realizzati in materiale precario, e categoria C2 classe 2 se realizzati in muratura;
- c) in tutti gli altri casi la Provincia provvederà comunque al calcolo del profitto attribuendo d’ufficio per analogia la Categoria Catastale;

2. Calcolo del **PROFITTO** per le istanze riconducibili alle **Tipologie 4,5,**

**6 e 7** della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (ed alle tipologie 3, 4, 5, 6 della tabella allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326), con riferimento all’articolo 3 del citato Decreto 26 settembre 1997, il profitto è valutato

nella misura di seguito stabilita:

2.1 Importi riferiti alle opere giudicate **non conformi** alle norme di tutela (opere “Compatibili che **hanno** arrecato Danno Paesaggistico”)

- **tipologia 4:** Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall’art. 31, *lettera d)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d’uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € 1.032;
- **tipologia 5 e tipologia 6** rispettivamente: Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall’art. 31, *lettera c)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all’adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall’art. 31, *lettera c)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € 774;
- **tipologia 7:** Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall’art. 31, *lettera b)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all’art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € 774;

2.2 Importi riferiti alle opere giudicate **conformi** alle norme di tutela (opere “Compatibili che **non hanno** arrecato Danno Paesaggistico”)

- **tipologia 4:** Opere realizzate in difformità dal titolo edilizio che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall’art. 31, *lettera d)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d’uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € 774;
- **tipologia 5 e tipologia 6** rispettivamente: Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall’art. 31, *lettera c)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all’art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all’adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall’art. 31, *lettera c)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € 516,46;
- **tipologia 7:** Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall’art. 31, *lettera b)*, della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e dall’art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all’art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € 516,46;

## Art. 6 - RATEIZZAZIONE

Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, potranno essere pagate, su richiesta dell’interessato, in non più di quattro rate semestrali. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea e valida polizza fidejussoria.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno stesso della sua approvazione.