

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

Originale

N° 22 del 26/11/2025

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA
QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA**

L'anno 2025 il giorno ventisei del mese di Novembre alle ore 17:00 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di seconda convocazione, presieduto dal Annalisa Folloni nella Sua qualità di Presidente e così composto:

Nominativo	P.	A	Nominativo	P	A
1 AMORFINI SILVIA		NO	22 LEONARDI MONJA	SI	
2 BARATTA GINO	SI		23 LUCCHETTI FEDERICO	SI	
3 BAZZALI GIUSEPPE	SI		24 MAFFEI ANTONIO	SI	
4 BELLESI ABRAMO FILIPPO		NO	25 MARTELLONI RENZO	SI	
5 BRONZINI ALESSANDRO		NO	26 MARTINELLI MIRCO	SI	
6 BRUNELLI MONJA	SI		27 MASTRINI MATTEO	SI	
7 CAPONI ANDREA		NO	28 MAZZOLI ALESSANDRO		NO
8 CARGIOLLI MARCO	SI		29 MORICONI ANTONIO		NO
			EUGENIO		
9 CAVELLINI CHIARA		NO	30 MOROTTI CRISTIAN	SI	
10 CHIODETTI MATTIA		NO	31 NOVOA CLAUDIO	SI	
11 DI CAPITA FRANCESCO		NO	32 OTTOLINI MICHELE		NO
12 FILIPPINI ANDREA	SI		33 PETACCHI CRISTIAN	SI	
13 FOLEGNANI ANTONIO		NO	34 PISANELLI SUSANNA		NO
14 FOLLONI ANNALISA	SI		35 SANTI GIORGIO	SI	
15 FUMANTI FEDERICA	SI		36 SANTINI ALBERTO		NO
16 GIACOPINELLI DIEGO		NO	37 SANTINI DANIS		NO
17 GIANNETTI GIANLUIGI	SI		38 SARDELLA ROSA	SI	
18 GIOVANNUCCI EMILIO		NO	39 TOMA' SABRINA		NO
19 GUASTALLI GIOVANNI		NO	40 VALETTINI ROBERTO	SI	
20 IAKCIN PIER GIORGIO		NO	41 VARESE RICCARDO		NO
21 LEONARDI MATTIA	SI				

Totale Presenti n° **21**

Totale Assenti n. 20

Presenti in Sala la Presidente e Consiglieri Brunelli – Cargioli – Filippini – Giannetti – Leonardi Mattia – Leonardi Monja – Maffei – Martinelli – Valettini - gli altri presenti risultano collegati informaticamente.

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, Segretario Generale **Giuseppe Bongiovanni**.

Presidente riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

Il Consiglio ha inizio alle ore 17,00

Il frontespizio evidenzia la situazione al momento della discussione del punto in esame;

Esce la consigliera Tomà – Entra il consigliere Martelloni - Presenti n.21

Illustra il consigliere Novoa.

Si tratta di un regolamento per la quantificazione della sanzione paesaggistica.

E' un adempimento previsto dall'attuazione della funzione dell'UCML. E' stato approvato all'interno della scorsa Giunta il regolamento di sanzione che prevede, sulla base del dettato normativo, l'applicazione di una sanzione minima di € 1000,00 che viene distribuita ai comuni e finalizzata a miglioramenti ambientali e paesaggistici.

Interviene la consigliera Monja Brunelli: chiede se il regolamento comprende le sanzioni per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

Risponde il consigliere Novoa: il Regolamento comprende tutte le regolarizzazioni di tutte le inadempienze sanabili per legge. I diritti di segreteria rimangono all'UCML mentre le sanzioni vengono ripartite ai Comuni.

Quindi, esaurita la discussione, qui indicata in forma riassuntiva e non letterale, in assenza di interventi.

IL CONSIGLIO

VISTA la deliberazione del Consiglio dell'Unione Comuni Montana Lunigiana n.26 del 30/12/2024 con oggetto: "Statuto Unione di Comuni Montana Lunigiana. Modifiche all'art.6 e all'art. 59 ai sensi dell'Ex art. 24 Legge Regionale 27 dicembre 2011, n. 68 e s.m.i. – APPROVAZIONE", con la quale si apportano modifiche al fine di adeguare lo stesso all'art. 90 della L.R. 68/2011 e s.m.i., riguardo le funzioni fondamentali e non che l'Unione svolge a nome e per conto dei Comuni;

VISTO l'art. 6 – Funzioni esercitate dall'Unione di Comuni – dello Statuto così come modificato con delibera consigliere n. 26/2024, sopra richiamata;

VISTA la delibera n.8 del 04.02.2025 con la quale sono state disciplinate dalla Giunta dell'Unione le disposizioni organizzative per l'esercizio della funzione associata;

PRESO ATTO che a partire dal 30 gennaio 2025 la funzione "Autorizzazione paesaggistica", art. 6, comma 1, lett. q. quarter dello Statuto dell'Unione, è in capo all'Unione e ricomprende l'insieme dei procedimenti, dei servizi e delle attività ad essa inerenti, secondo l'orientamento vigente;

VISTO che a partire da tale data l'Unione gestisce, in qualità di autorità competente, l'intero procedimento amministrativo delle pratiche relative alle istanze di Autorizzazione Paesaggistica ivi comprese quelle relative ad interventi oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica postuma, realizzati su immobili o aree classificati beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004, che prevedono il pagamento di sanzioni pecuniarie;

CONSIDERATO che il comma 5 del medesimo art. 167 del D. Lgs. 42/2004 subordina il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica alla quantificazione e al successivo pagamento di una sanzione pecuniaria;

CONSIDERATO che la quantificazione dell'importo della sanzione deve avvenire tramite una perizia di stima da redigersi secondo determinati criteri;

VISTO che il D.L. 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa") con le modifiche apportate in sede di conversione in L. 105/2024, introduce nuove possibilità di sanatoria per interventi abusivi oggetto di sanatoria edilizia realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico;

RICHIAMATO il D.P.R. 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", con particolare riferimento all'art. 36-bis;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto fissare i criteri di determinazione e quantificazione della sanzione paesaggistica al fine di dotare l'ente di un riferimento univoco per le varie situazioni che si possono presentare;

VISTA la bozza di "*Regolamento per la quantificazione della sanzione paesaggistica*" allegata alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATI:

- 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;
- La Legge Regionale 13/12/2017 n. 68, con particolare riferimento all'art. 90 comma 1 lett. b);
- Il Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Settore, allegato formante parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ad unanimità di voti dei 21 Consiglieri presenti, validamente resi ed accertati nei modi e forme di legge

DELIBERA

1) **DI APPROVARE** il *Regolamento per la quantificazione della sanzione paesaggistica* allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.

2) **DI STABILIRE** che il suddetto regolamento verrà applicato alle pratiche presentate al protocollo dell'Unione successivamente alla sua entrata in vigore e a quelle in corso di rilascio.

3) **DI DARE ATTO** di quanto segue:

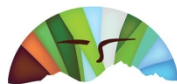
- che il presente regolamento entra in vigore dall'esecutività della presente deliberazione.
- che il presente regolamento viene pubblicato sul sito web dell'Unione dove vi resterà fino a quando non sarà revocato o modificato e nell'apposita sezione del sito web "*Amministrazione Trasparente*".

4) **DI TRASMETTERE** copia del presente atto all'Ufficio Segreteria per le pubblicazioni di legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Presidente
Annalisa Folloni

Segretario Generale
Giuseppe Bongiovanni



Unione di Comuni Montana
LUNIGIANA

Aulla - Bagnone - Casola in Lunigiana - Comano - Filattiera - Fivizzano - Fossdinovo - Lucciana Nardi - Mulazzo - Podenzana - Tresana - Villafranca in Lunigiana - Zeri

Proposta di deliberazione n. 25 /2025 relativa a:

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA

Questo ufficio, nel rimettere la proposta di deliberazione di cui all'oggetto al fine della sua adozione da parte dell'organo deliberativo competente, esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Leg.vo 18.08.2000 n. 267.

, lì 25/11/2025

Il Responsabile
Bestazzoni Paolo

REGOLAMENTO

PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA

Approvato con Delibera del Consiglio n° ____ del ____

Entrato in vigore in data _____

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.

VISTA la deliberazione del Consiglio dell’Unione Comuni Montana Lunigiana n.26 del 30/12/2024 con oggetto: “Statuto Unione di Comuni Montana Lunigiana. Modifiche all’art.6 e all’art. 59 ai sensi dell’Ex art. 24 Legge Regionale 27 dicembre 2011, n. 68 e s.m.i. -APPROVAZIONE”, con la quale si apportano modifiche al fine di adeguare lo stesso all’art. 90 della L.R. 68/2011 e s.m.i., riguardo le funzioni fondamentali e non che l’Unione svolge a nome e per conto dei Comuni;

VISTO l’art. 6 - Funzioni esercitate dall’Unione di Comuni - dello Statuto così come modificato con delibera consigliere n. 26/2024, sopra richiamata;

VISTA la delibera n.8 del 04.02.2025 con la quale sono state disciplinate dalla Giunta dell’Unione le disposizioni organizzative per l’esercizio della funzione associata;

PRESO ATTO che a partire dal 30 gennaio 2025 la funzione “Autorizzazione paesaggistica”, art. 6, comma 1, lett. q. quarter dello Statuto dell’Unione, è in capo all’Unione e ricomprende l’insieme dei procedimenti, dei servizi e delle attività ad essa inerenti, secondo l’orientamento vigente;

VISTO che a partire da tale data l’Unione gestisce, in qualità di autorità competente, l’intero procedimento amministrativo delle pratiche relative alle istanze di Autorizzazione Paesaggistica ivi comprese quelle relative ad interventi oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica postuma, realizzati su immobili o aree classificati beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004, 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;

- 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. 6 comma 1 dello Statuto dell'Unione, il presente Regolamento non si applica ai procedimenti avviati precedentemente alla data di esercizio della funzione associata relativa all'autorizzazioni paesaggistiche (ossia il 30.01.2025). 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 prezziario 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 al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica del provvedimento di irrogazione della sanzione.

2. L'ufficio Autorizzazioni Paesaggistiche dell'Unione, valutata la compatibilità paesaggistica, provvederà ad emettere l'Accertamento di Compatibilità/Autorizzazione Paesaggistica (in Sanatoria), dopo aver ricevuto quietanza del pagamento dell'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 ai bilanci dei 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

$$\text{Sanzione pecuniaria } S = IV \times Te \times Va$$

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.

Calcolo SANZIONE PECUNIARIA

Tabella a) DETERMINAZIONE INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE (IV)

DATI IMMOBILE:

Comune _____ Frazione ____ Via _____ n.c. ____ Foglio mappa ____ Particelle _____ sub. _____

Fascia / zona (O.M.I.) _____

Categoria intervento: (vedi tabella d)

Destinazione Immobile (O.M.I.):

1	2	3	4
Residenziale:			
Commerciale:			
Terziario:			
Produttivo:			

1	2	3	4	5
VVA =	Valore Mercato O.M.I. Min. - €/mq	SC (Supficie convenzionale dopo l'intervento)		VVA (2x3)
VVP =	Valore Mercato O.M.I. Min. - €/mq	SC (Supficie convenzionale prima dell'intervento)	CR (tabella b)	VVP (2x3x4)
VVA - VVP:				
IV = (VVA - VVP) x 0,45			0,45	

Tabella b) TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA RESIDENZA

Te	Tipologia edilizia	E' un coefficiente di perequazione del valore dell'identità 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	1,00
		Piccolo condominio (max 6 alloggi), case coloniche	0,90
		Grande condominio (oltre 6 alloggi)	0,80

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

Tabella c) VETUSTA' DELL'OPERA

Va	Vetustà dell'opera abusiva	E' un coefficiente di degrado definito in relazione alla vetustà dell'opera abusiva ed è pari a:	
		da 0 a 5 anni	1,00
		da 5 a 10 anni	0,80
		da 10 a 20 anni	0,70
		da oltre 20 anni	0,60

Tabella d) CR = Coefficiente di Rettifica

n.		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

DETERMINAZIONE SANZIONE							
IV		X	Te		X	Va	
Sanzione pecuniaria:							
Firma e Timbro.....							

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:	
		▪ 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

DELIBERA DEL CONSIGLIO

N° 22 del 26/11/2025

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA
SANZIONE PAESAGGISTICA**

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale , visti gli atti di ufficio

ATTESTA

- Che la presente delibera:

-
- è stata pubblicata all'albo On-Line dell'Unione a partire dal 03/12/2025 per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma 1, T.U. n. 267/2000
- è divenuta esecutiva in data 28/12/2025 decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3, T.U. n. 267/2000)

Segretario Generale
Giuseppe Bongiovanni
