Approvato con deliberazione del Consiglio della Provincia di Como n. 27 del 21 giugno 2016

REGOLAMENTO PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE IN MATERIA PAESAGGISTICA

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA (art. 167 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

SOMMARIO

PREMESSA E AMBITO DI APPLICAZIONE 3

ARTICOLO 1 – QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO 3

ARTICOLO 2 – CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA 5

ARTICOLO 3 – CALCOLO DEL DANNO ARRECATO 6

ARTICOLO 4 - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO 12

Premessa e ambito di applicazione

In linea con le disposizioni normative previste dal D. Lgs., 42/2004 e s.m.i., il presente regolamento si applica in tutti in casi in cui siano state prodotte trasformazioni paesaggistico-ambientali con interventi ricadenti in area vincolata in assenza e/o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica, con esclusione delle opere per le quali, a seguito di rigetto della domanda, venga applicata la sanzione di demolizione prevista all'art. 167, comma 1, del sopraccitato decreto legislativo.

Articolo 1 – QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

In termini generali la legge di riferimento è il D.Lgs. 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. di cui si riportano gli articoli più strettamente connessi all'argomento:

Art. 146. Autorizzazione

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.

4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità

previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

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 comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. ***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.*** *In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, 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.

Pertanto, in linea generale, se gli interventi non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi in eccedenza rispetto a quelli autorizzati, è possibile ammettere a valutazione tecnica gli interventi allo scopo di accertarne la compatibilità paesaggistica.

Restano quindi da declinare le modalità e i parametri da utilizzare per stabilire quali interventi in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica comportino creazione di superficie utile e/o volumi.

In termini di interpretazione della definizione di "lavori", "superficie utile" e "volume" richiamati al comma 4, lett. a), dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con **Circolare n. 33 del 26 giugno 2009 avente ad oggetto** ***Articolo 167, comma 4, lettera a), del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni Culturali e del paesaggio e s.m.i. Legge 15 dicembre 2004, n. 308 – Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ordinario - Definizioni dei termini "lavori", "superfici utili" e "volumi"*** ha definito:

1. per "*lavori*" si intendono "gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati";

2. per "*superfici utili*", si intende "qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso";

3. per "*volumi*" si intende "qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici".

Pertanto alla luce delle definizioni soprarichiamate sono da escludere (nel senso che determinano superficie utile non accertabile) tutti gli interventi che non rientrano specificamente in queste categorie.

Si richiama infine l'art. 83 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

Art. 83. (Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio)
*1. **L'applicazione della sanzione pecuniaria**, prevista dall'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, **è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale** e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a cinquecento euro.*

Articolo 2 – CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

Come detto l'articolo 167 "Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria" stabilisce che in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatti salvi interventi riconducibili a:

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 realizzati;
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.

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. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

Pertanto:

S = DA > PC = DA
S = DA < PC = PC

S = Sanzione
DA = Danno ambientale
PC = Profitto conseguito

Articolo 3 – CALCOLO DEL DANNO ARRECATO

In via preliminare dovrà essere accertato se l'intervento abbia generato un danno paesaggistico-ambientale. Tale valutazione dovrà considerare i vincoli paesaggistici gravanti sul territorio interessato dall'intervento, la normativa di tutela vigente e le caratteristiche dell'intervento realizzato.

Ai fini dell'accertamento della presenza di danno ambientale si potrà anche fare riferimento alla d.g.r. 2727 del 22/12/2011 di Regione Lombardia avente ad oggetto *"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della L.R.12/2005 e s.m.i."*.

Ad eccezione degli interventi ricadenti su aree boscate il calcolo del danno arrecato verrà stimato applicando la seguente formula:

$$DA = [B \times T \times (G1 + G2) \times (I1 + I2)]$$

DA = Danno ambientale
B = Sanzione base € 100,00 (cento/00).
T = Coefficiente per tipologia di intervento in esame
G1 = Coefficiente per grado di sensibilità locale del sito
G2 = Coefficiente per grado di sensibilità sovralocale del sito
I1 = Coefficiente per Grado di incidenza paesaggistica locale dell'intervento realizzato
I2 = Coefficiente per Grado di incidenza paesaggistica sovralocale dell'intervento realizzato

Tipologia di intervento in esame (T)
Definisce i coefficienti di moltiplicazione dell'importo base in relazione alla tipologia di intervento in esame (la tipologia di intervento deriva dall'applicazione dell'articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.)

	Tipologia di intervento	*Coefficiente di moltiplicazione*
1	Nuovo intervento (art. 3, comma1, lett. e, DPR 380/2001) e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione (art. 3 lett. d DPR 380/2001)	1,5
2	Intervento di ristrutturazione (art. 3, comma 1, lett. d, DPR 380/2001) escluso demolizione e ricostruzione	1,3
3	Manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. a-b-c, DPR 380/2001)	1,1

Gradi di sensibilità paesaggistica locale del sito (G1)
Esprime i valori di giudizio complessivo in forma numerica come da classificazione delle aree derivante dal Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente.
Per le aree insistenti sullo specchio acqueo (lago) si prende a riferimento la classificazione frontistante.
In base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati nel PGT si potranno avere 5 gradi di sensibilità paesaggistica locale del sito, cui corrisponderanno in modo direttamente proporzionale 5 coefficienti di moltiplicazione.

Classificazione PGT	*Grado di sensibilità locale del sito*	*Coefficiente di moltiplicazione*
1	molto bassa	1
2	bassa	2
3	media	3
4	alta	4
5	molto alta	5

Gradi di sensibilità paesaggistica sovralocale del sito (G2)

Esprime i valori di giudizio complessivo in forma numerica attraverso una valutazione derivante dall'analisi dei principali strumenti della pianificazione territoriale alla scala sovralocale vigenti (PTR-PPR, PTCP) attraverso una chiave di lettura del paesaggio sovralocale e tre modi di lettura: morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico. Ogni modo di lettura valuta le relazioni del sito di intervento con un contesto più ampio di quello di immediato intorno in termini strutturali, percettivi e di identificazione e riconoscibilità dei luoghi.

Pertanto compongono il giudizio elementi quali:

- strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione di contesti paesaggistici (crinali, orli e sistemi terrazzati, sponde lacuali, ecc.);
- aree o elementi di rilevanza ambientale che unitamente ad altri individuano sistemi di maggiore ampiezza (idrografia superficiale, corridoi verdi, boschi, ecc.);
- componenti del paesaggio agrario storico (terrazzamenti, maglie poderali segnate da filari, alberature, sistemi di irrigazione, manufatti rurali riconducibili a modelli culturali, cascine, corti, ecc.);
- elementi della struttura insediativa storica (percorsi, nuclei storici, edifici di rilievo, ecc.);
- testimonianza della cultura formale e materica di un determinato ambito storico-geografico (soluzioni architettoniche tipiche, uso di legno, pietra, intonaco, muri a secco, ecc.);
- aree posizionate morfologicamente in vista e visibili da un ampio ambito territoriale (promontori, versanti, crinali, isole, ecc.);
- aree posizionate in contiguità con percorsi panoramici di valore, notorietà, fruizione, e collocate in posizione strategica rispetto alla piena fruizione del panorama con rischio di occlusione;
- aree posizionate in vedute significative per integrità paesaggistica e/o notorietà (sponde lacustri, versanti, crinali e cime) con rischio di intrusione;
- aree in posizione tale da essere percepite da tracciati ad elevata fruizione;
- aree collocate in ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche;
- aree posizionate in ambiti ad elevata riconoscibilità (notorietà) e forte richiamo turistico.

Criteri di Valutazione	*Chiavi di lettura a livello sovra locale*	*Classe di incidenza*
1. **Sistemico**	**Partecipazione a processi paesaggistici sovra locali di:** interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo); interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica del paesaggio)	□ Molto bassa □ Bassa □ Media □ Alta □ Molto alta

	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni colturali di un particolare ambito geografico)	
2. Vedutistico	Percepibilità da un ampio ambito territoriale Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovra locale Inclusione in una veduta panoramica	□ Molto bassa □ Bassa □ Media □ Alta □ Molto alta
3. Simbolico	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie e artistiche o storiche Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà	□ Molto bassa □ Bassa □ Media □ Alta □ Molto alta

Attribuzione del punteggio per le voci soprarichiamate	*Grado di sensibilità sovra locale del sito*	*Coefficiente di moltiplicazione*
1	molto bassa	1
2	bassa	2
3	media	3
4	alta	4
5	molto alta	5

Gradi di incidenza paesaggistica locale dell'intervento realizzato (I1)

Come nella valutazione dei gradi di sensibilità paesaggistica del sito, anche la valutazione dell'intervento realizzato si articola in un grado di incidenza locale e sovralocale. Per ognuno di questi due gradi vengono proposti coefficienti moltiplicatori (con valore da 1 a 5) riferiti alle modifiche prodotte nell'ambiente circostante dalle opere realizzate.

Determinare quindi l'incidenza dell'intervento significa considerare se modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a punti di vista (coni ottico-visuali).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente con il contesto più immediato, con particolare attenzione (per gli interventi realizzati su strutture già esistenti) all'oggetto di intervento.

Criteri di Valutazione	*Rapporto contesto/intervento realizzato:* *parametri di valutazione*	*Incidenza:*	
		SI	*NO*
1. Incidenza morfologica e strutturale	**ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO:**		
	L'intervento ha comportato modifiche:		
	- degli ingombri volumetrici paesistici;	☐	☐
	- delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili;	☐	☐
	- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile;	☐	☐
	- dei prospetti, dei rapporti pieni / vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene;	☐	☐
	- dell'articolazione dei volumi;	☐	☐
	ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:		
	L'intervento ha comportato la realizzazione di:		
	- tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona;	☐	☐
	- soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali; utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe;	☐	☐
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	**LINGUAGGIO DELL'INTERVENTO REALIZZATO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO**	☐	☐
3. Incidenza visiva	**INGOMBRO VISIVO**	☐	☐
	OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI	☐	☐
	PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)	☐	☐
4. Incidenza simbolica	**INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ' LOCALE**	☐	☐

Attribuzione del punteggio per le voci soprarichiamate	*Grado di incidenza locale dell'intervento*	*Coefficiente di moltiplicazione*
1	molto bassa	1
2	bassa	2

3	media	3
4	alta	4
5	molto alta	5

Gradi di incidenza paesaggistica sovralocale dell'intervento realizzato (I2)

Esprime i valori di giudizio complessivo in forma numerica attraverso una valutazione del contesto sovralocale inteso non solamente come "veduta" da lontano ma anche come ambito di congruenza storico-culturale e stilistico, entro il quale sono presenti valori identitari e specificità storico-culturali. La determinazione dell'incidenza dell'intervento realizzato alla scala sovralocale verrà pertanto stabilita da valutazioni in ordine ai seguenti aspetti:

- coerenza o contrasto tra la trasformazione realizzata e le "regole" morfologiche e tipologiche del luogo (interventi che hanno aggiunto o sottratto volumi, movimentazioni terra, trasformazioni in centri storici e interruzioni di relazioni, ecc.) ;
- conservazione o compromissione degli elementi fondamentali dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano l'ambito (interventi di pianificazione attuativa, ecc.);
- eventuale interferenza visiva e cromatica dell'intervento realizzato in rapporto al quadro paesaggistico considerato (interferenza dell'intervento realizzato con visuali da spazi pubblici e scorci sensibili come punti e percorsi panoramici, coerenza o contrasto cromatico, ecc.);
- coerenza o non coerenza del linguaggio architettonico e dei riferimenti culturali dell'intervento realizzato con il contesto ampio (assonanza o dissonanza di interventi su edifici in centro storico, pavimentazioni, utilizzo del verde e arredi in spazi pubblici, ecc.);
- coerenza o contrasto con elementi simbolici esistenti e con i valori identitari che la collettività ha assegnato al luogo (alterazione della fruizione o perdita di riconoscibilità di luoghi identitari per le popolazioni).

Criteri di Valutazione	*Chiavi di lettura a livello sovra locale*	*Classe di incidenza*
Incidenza morfologica e tipologica	Coerenza contrasto o indifferenza dell'intervento rispetto: - alle forme naturali del suolo; - alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico; - alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti del paesaggio.	□ Molto bassa □ Bassa □ Media □ Alta □ Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Coerenza contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto inteso come ambito di riferimento storico-culturale	□ Molto bassa □ Bassa □ Media □ Alta □ Molto alta

Incidenza visiva	Ingombro visivo Contrasto cromatico Alterazione dei profili e dello skyline	□ Molto bassa □ Bassa □ Media □ Alta □ Molto alta
Incidenza simbolica	Alterazione della possibilità di fruizione sensoriale	□ Molto bassa □ Bassa □ Media □ Alta □ Molto alta

Attribuzione del punteggio per le voci soprarichiamate	*Grado di incidenza sovralocale dell'intervento*	*Coefficiente di moltiplicazione*
1	molto bassa	1
2	bassa	2
3	media	3
4	alta	4
5	molto alta	5

In relazione ai soli <u>interventi di trasformazione del bosco</u> si utilizza quale riferimento per il calcolo del <u>danno arrecato l'art. 61, comma 2, della L.R. 31/2008</u> riguardante le sanzioni pecuniarie per violazione alla normativa forestale e i relativi coefficienti moltiplicativi, così come di volta in volta aggiornati ai sensi del comma 14 del medesimo articolo.
Tali coefficienti sono incrementati tramite l'applicazione di un fattore percentuale predeterminato sulla scorta del danno arrecato all'omogeneità e integrità visuale e simbolica del bosco oggetto di trasformazione e alla conservazione degli equilibri eco-sistemici del bosco oggetto di trasformazione.
L'importo della sanzione viene determinato dall'applicazione della seguente formula:

DA = CR x ST x DO x DC

DA = Danno ambientale
CR = Coefficiente regionale
ST = Superficie di bosco trasformata (misurata in mq)
DO = Fattore relativo al danno arrecato all'omogeneità e integrità visuale e simbolica del bosco:

- *basso = 0,50*
- *medio = 0,75*
- *alto = 1,00*

DC = Fattore relativo al danno arrecato alla conservazione degli equilibri eco-sistemici del bosco:

- *basso = 0,50*
- *medio = 0,75*
- *alto = 1,00*

Articolo 4 - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

Per definire secondo normativa il profitto conseguito dalla realizzazione delle opere abusive occorre fare riferimento al Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali (art.2 DM n.232 del 26/09/1997) che definisce il profitto come *"differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia"*.

PC = Vv - Cc

PC = Profitto conseguito
Vv = Valore venale
Cc = Costo di costruzione

Per la determinazione del **valore venale** dell'opera realizzata, generalmente stabilita con apposita perizia dei stima, occorre fare riferimento ad un importo desunto da un valore oggettivo ed univocamente definito. Quest'ultimo viene preliminarmente individuato nel valore unitario desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (http://wwwt.agenziaentrate.gov.it) ed è riportato in €/mq. in tal senso anche gli incrementi volumetrici ambientali dovranno essere ricondotti all'incremento di superficie virtuale adottando convenzionalmente il valore dell'altezza pari a 3,00 ml.

Il **costo di costruzione** verrà viceversa desunto dal computo metrico estimativo che dovrà essere consegnato dal richiedente la certificazione di compatibilità paesaggistica.

Per gli interventi per i quali non sia possibile una valutazione dell'utile conseguito mediante perizia di stima il regolamento stabilisce un valore forfettario del profitto conseguito espresso in unità (euro al metro lineare o al metro quadrato oppure al metro cubo) oppure a corpo (valore per ogni singolo intervento).
Qualora l'intervento realizzato ricomprenda più opere riferibili a due o più tipologie di interventi nella tabella sottostante, verranno considerati i corrispondenti parametri di riferimento sommati tra loro.
Qualora l'intervento realizzato non sia contemplato nella tabella si utilizzerà quale tipologia di intervento (e quale relativo parametro di riferimento) quella più simile.

Tipologie di interventi	Parametri di riferimento
Interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni.	125 €/mq
Interventi sui prospetti degli edifici esistenti: apertura di porte e/o finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione; posa di tende da sole, ecc.	500 € cadauno
Interventi sui prospetti degli edifici esistenti: interventi sulle finiture esterne con rifacimento di intonaci, rivestimenti esterni modificativi di quelli	500 €

preesistenti.	
Interventi sui prospetti degli edifici esistenti: inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere e parapetti.	125 €/ml
Interventi sui prospetti degli edifici esistenti: modifica o sostituzione di scale esterne senza aumento di superficie utile.	125 €/mq
Interventi di consolidamento della strutture di fondazione o di elevazione.	500 €
Realizzazione di vani tecnici: ascensori, vani caldaia, ecc.	125 €/mc
Interventi sulle coperture degli edifici esistenti: rifacimento del manto del tetto e delle lattonerie con materiale diverso; lievi modifiche per l'installazione di impianti tecnologici; inserimento di canne fumarie o comignoli.	500 €
Realizzazione abbaini, finestre a tetto, lucernari, ecc.	500 € cadauno
Interventi sulle coperture degli edifici esistenti: modifica all'inclinazione e alla configurazione delle falde che non abbiano determinato incrementi di volume (ad esclusione dei volumi tecnici).	1000 €
Realizzazione o modifica di cancelli.	500 €
Realizzazione o modifica di muri di contenimento del terreno, muri di cinta, recinzioni.	125 €/ml
Interventi di modifica delle aree di pertinenza di edifici esistenti e nelle aree libere quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili rampe e arredi fissi (che non abbiano determinato incremento di superficie utile).	125 €/mq
Installazione di impianti tecnologici: condizionatori, caldaie, parabole o antenne , impianti per l'accesso alle reti di comunicazione e interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, serbatoi , cisterne, pompe di calore, opere di presa, nuovi pozzi, ecc.	500 €
Installazione di impianti tecnologici: pannelli solari,	125 €/mq

termici, fotovoltaici.	
Sostituzione e/o modifica di cabine elettriche e/o del gas, linee elettriche e telefoniche.	500 €
Installazione e/o modifica di impianti di radiocomunicazioni elettroniche mobili che comportano la realizzazione di supporti di antenne e volumi tecnici (ad esclusione di quanto previsto dalla L. 164/2014).	tralicci: 125 €/ml antenne: 1.000 € cadauno
Realizzazione di interventi funzionali ad attività produttive: banchine, rampe, scivoli, marciapiedi (che non abbiano determinato incremento di superficie utile).	125 €/mq
Interventi di adeguamento della viabilità esistente: adeguamento di rotatorie, incroci stradali, realizzazione di banchine e marciapiedi (che non abbiano determinato incremento di superficie utile).	125 €/mq
Posa in opera e/o modifica di cartelli insegne per attività commerciali e altri mezzi pubblicitari non temporanei.	125 €/mq
Interventi di arredo permanenti comportanti installazione di manufatti (panchine, illuminazione, ecc).	125 € cadauno
Interventi che comportano la modifica della morfologia del terreno.	200 €/mc
Interventi di riempimento con funzione antierosiva e ripristino di opere di difesa esistenti sulle sponde dei fiumi e dei laghi.	200 €/mc
Modifica di spiagge.	125 €/mq
Modifica di passeggiata a lago (modifica di discese a lago, scalinate, ecc.) che non abbiano determinato incremento di superficie utile.	1000 €
Attrezzature amovibili per strutture stagionali non permanenti e occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni.	500 €

Opere riguardanti derivazioni che non comportino aumento di superficie utile o volume.	500€
Abbattimento alberi con valenza paesaggistica.	1000 € cadauno
Traslazione del fabbricato nell'ambito del lotto di pertinenza, in difformità da quanto autorizzato	500 €
Utilizzo materiali o colori differenti rispetto a quelli autorizzati.	500 €