



**Comune di Pavia**  
Provincia di Pavia

*Settore 7 – Urbanistica, Edilizia privata, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico*

# **DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO**

**DSP**

**DISCIPLINA SANZIONI  
PAESAGGISTICHE**

Allegato 6

## Sommario

1. OGGETTO .....	3
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	3
3. RIPRISTINO O COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.....	4
4. ITER PROCEDURALE PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' E DETERMINAZIONE INDENNITA' PECUNIARIA.....	4
5. PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DELLA SOPRINTENDENZA .....	5
6. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA .....	5
7. MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	8
ALLEGATO 1 - CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA.....	9
ALLEGATO 2 – Schema perizia di stima.....	11
ALLEGATO 3 – Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074.....	16

## 1. OGGETTO

Le seguenti procedure si applicano nei confronti delle opere realizzate abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n°42/2004, in assenza o in difformità totale o parziale dell'autorizzazione paesaggistica, e qualora le stesse siano state oggetto di **accertamento di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e non abbiano arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Le seguenti procedure si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia, e verranno recepite con specifico atto del Dirigente del Settore.

## 2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

La normativa sulla tutela paesaggistica prevede che gli interventi di modificazione del territorio debbano essere sempre preventivamente autorizzati (artt. 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42), fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del D. Lgs. n° 42/2004 e dall'allegato A) del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata (interventi non soggetti ad autorizzazione).

Le violazioni a tale regime determinano, oltre all'applicazione delle sanzioni comminate dal codice penale per il reato di modificazione del territorio, l'irrogazione di sanzioni per l'illecito amministrativo.

In particolare, l'art. 167, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (che riprende l'art. 15 della L. 1497/39 ed il successivo art. 164 del D. lgs. 490/99) prevede quanto segue: *"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"* (opere prive o difformi dall'autorizzazione paesaggistica oggetto di accertamento della compatibilità paesaggistica), nel qual caso, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica delle opere stesse, in alternativa alla rimessione in pristino, si applica una sanzione pecuniaria equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, determinata previa perizia di stima.

Con il D.P.R. 24 luglio 1977, n° 616 (art. 82), lo Stato ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

Successivamente, la Regione Lombardia ha emanato la **L.R. n° 12.2005** che, all'art. 80 comma 1 delega ai comuni le funzioni amministrative di cui agli articoli 146, 152, 153, 154, 159, 167 e 168 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e che all'art 83 rubricato (**sanzioni amministrative a tutela del paesaggio**) che cita testualmente : *" 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 all'ottanta per cento del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi desumibile dal relativo computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, in ogni caso, con la sanzione minima di cinquecento euro"* (comma così modificato dall'art. 27 della Legge Regionale n. 17 del 2018, in vigore dal 7/12/2018)

Sull'applicabilità delle succitate disposizioni regionali la Direzione Regionale Territorio e protezione civile ha pubblicato il comunicato regionale 21 febbraio 2019 n.24 che dispone la l'inapplicabilità della sanzione più sfavorevole a fattispecie antecedenti l'entrata in vigore della LR n. 17/2018

### 3. RIPRISTINO O COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs.42.2004 e s.m.i., il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, *fatto salvo accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica* (art. 167 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, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici,

Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 tra le tipologie di abusi indicati al comma 4 del medesimo articolo possono essere incluse le opere previste dalla circolare (All. "2") del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074, fermo restando che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere inoltrata alla competente Soprintendenza, che dovrà preliminarmente esprimersi sulla rilevanza paesaggistica dell'intervento.

### 4. ITER PROCEDURALE PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' E DETERMINAZIONE INDENNITA' PECUNIARIA

Si applica la seguente procedura per la determinazione dell'indennità pecuniaria entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla presentazione dell'istanza:

- a) presentazione istanza di parte per accertamento di compatibilità della presunta violazione della normativa sulla tutela paesaggistica;
- b) comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi della L. 7 agosto 1990, n° 241, e smi;
- c) istruttoria di ammissibilità a cura dell'Ufficio Paesaggio;
- d) in caso positivo, acquisizione del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione per il Paesaggio;
- e) acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni; la mancata osservanza da parte della soprintendenza del termine perentorio per il rilascio del parere non ne comporta l'illegittimità ma ne determina la perdita del carattere vincolante. In tal caso, l'amministrazione comunale è tenuta all'emissione del provvedimento finale prescindendo dal suddetto parere, valutando autonomamente la rilevanza paesaggistica dell'abuso;
- f) determinazione della sanzione pecuniaria, secondo le modalità indicate negli articoli seguenti;
- g) predisposizione provvedimento di pagamento della sanzione pecuniaria;
- h) emissione Provvedimento di Compatibilità Paesistica a pagamento della sanzione pecuniaria avvenuto.

## 5. PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E DELLA SOPRINTENDENZA

Con riferimento ad opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n° 42/2004, in base all'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004, il **parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio (CP)** dovrà riportare esplicito riferimento alle seguenti fattispecie:

- a) opere **incompatibili** con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse: la CP fornirà motivato **parere non favorevole** alla Compatibilità;
- b) opere **tollerate** dall' ambiente, in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; la CP fornirà motivato **parere favorevole** alla Compatibilità; l'ufficio competente disporrà successivamente l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004 nella misura del maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito;
- c) opere **compatibili** con la tutela del vincolo: la CP fornirà motivato **parere favorevole** alla Compatibilità in quanto le opere non hanno determinato alcun apprezzabile danno ambientale.

Acquisito il **parere obbligatorio della Soprintendenza ovvero decorso il termine di 90 giorni stabilito dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004:**

- nel caso di cui al punto a), una volta emesso il Provvedimento di diniego dell'istanza di compatibilità paesaggistica, si dovrà procedere, qualora non già fatto d'ufficio in precedenza, all'adozione dell'Ordinanza Dirigenziale per la demolizione delle opere abusive e la rimessa in pristino dello stato preesistente. In tal caso non si applica la sanzione pecuniaria. Affinché i provvedimenti di demolizione non siano dichiarati illegittimi per difetto di motivazione, essi dovranno contenere un esplicito riferimento al contrasto insanabile tra l'opera e le caratteristiche della zona. Dovrà cioè emergere quali sono stati i criteri che hanno presieduto alla scelta della demolizione al fine di chiarire che la riduzione in pristino rappresenta l'unica soluzione per salvaguardare i valori paesaggistici tutelati con il D. Lgs. n° 42/04.
- nel caso di cui al punto b) si dovrà procedere alla determinazione del danno ambientale. Deve essere comunque quantificato anche il profitto in quanto la sanzione pecuniaria deve essere determinata con riguardo al maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito.
- nel caso di cui al punto c) la sanzione di cui all'articolo 167 del D. Lgs. n° 42/2004 sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.

## 6. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

### **6.1 Interventi privi di danno ambientale eseguiti prima del 7.12.2018 o con danno tollerabile**

La sanzione pecuniaria è – ai sensi dell'art.167 del D. Lgs. n. 42/04 - pari al valore più alto tra il danno paesaggistico arrecato e la stima del profitto conseguito, determinati previa apposita perizia, da redigersi a cura del Settore 7 – Urbanistica, Edilizia e Ambiente o dall'Agenzia del Territorio competente, di valutazione sia del danno causato dall'intervento abusivamente realizzato in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato (pari a zero in assenza di danno),

alle norme di tutela vigenti sull'area interessata sia del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere edilizie abusive. Ferma l'applicazione della sanzione minima di **€ 500,00**.

In via generale:

**Il danno paesaggistico**, ossia la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente, è posto pari all'80% del costo necessario al Comune per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato (ossia è pari al prezzo di demolizione delle opere realizzate in violazione delle norme e prescrizioni paesaggistiche e di ripristino dello stato dei luoghi come originariamente erano); tale importo, determinato attraverso un computo metrico estimativo redatto utilizzando il prezzario vigente della CCIAA di Pavia, deve poi essere incrementato a seconda della Classe di sensibilità paesistica identificata nella tavola DDP 06 – *Carta della Sensibilità Paesaggistica* - del Documento di Piano del PGT come segue:

- aree in classe bassa: incremento del 0%;
- aree in classe media: incremento del 10%;
- aree in classe alta: incremento del 20%;
- aree in classe molto alta: incremento del 30%.

**Il profitto** è definito come differenza tra il valore/plus-valore generato dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia. All'uopo si veda la procedura indicata in allegato 1 al presente documento.

### **6.2 Interventi privi di danno ambientale eseguiti dopo il 7.12.2018**

Per gli interventi abusivi realizzati dopo il 7.12.2018, 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 all'ottanta per cento del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi desumibile dal relativo computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia di Pavia. Ferma la sanzione minima di **€ 500,00**.

### **6.3 Semplificazione procedurale per interventi privi di danno ambientale eseguiti dopo il 7.12.2018 o con danno tollerabile**

Ai fini della semplificazione procedurale, nel caso di alcuni interventi "minori" o di minor impatto valutati "tollerabili" ai sensi delle lett. B e C) p.to 5 del presente allegato, si procede ad una determinazione "forfettaria" della sanzione pecuniaria da applicare, secondo le indicazioni sotto riportate, che, sostituiscono per il tipo di abuso commesso - che ha alterato l'aspetto esteriore dei luoghi -, il procedimento estimatorio:

- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione eseguite in difformità dal soggetto lottizzante, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili): La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di **€ 3.000,00**;
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di **€ 1.000,00**;
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:
  - Per interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume:

- Edifici vincolati e/o tessuti appartenenti agli ambiti "testimoniante di antica formazione" **€ 7.000,00**
- Altri edifici / zone del territorio comunale **€ 5.000,00**
  
- Per interventi limitati alla modifica dei prospetti che riguarda la variazione delle forature:
  - Edifici vincolati e/o tessuti appartenenti agli ambiti "testimoniante di antica formazione" **€ 3.000,00**
  - Altri edifici / zone del territorio comunale **€ 2.000,00**
  
- Ristrutturazioni in genere ad esclusione dei casi di sole modifiche alle forature esterne – trattate ai punti precedenti ed esclusa la demolizione e ricostruzione:
  - Edifici vincolati e/o tessuti appartenenti agli ambiti "testimoniante di antica formazione" **€ 3.500,00**
  - Altri edifici / zone del territorio comunale **€ 3.000,00**
  
- DEMOLIZIONI non superiori a 50 mc:
  - Edifici vincolati paesaggisticamente e/o tessuti appartenenti agli ambiti "testimoniante di antica formazione" **€ 2.000,00**
  - Altri edifici / zone del territorio comunale **€ 1.000,00**
  
- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME: (rientrano in questa categoria anche le opere di modifica delle aperture e degli elementi di facciata, la sola modifica alle recinzioni esistenti nonché la posa di pannelli fotovoltaici e solari sulle coperture esistenti). La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:
  - Edifici vincolati e/o tessuti appartenenti agli ambiti "testimoniante di antica formazione" **€ 2.000,00**
  - Altri edifici / zone del territorio comunale **€ 1.000,00**
  
- MANUFATTI ACCESSORI (balconi, logge, porticati, tettoie) come definiti dalla Circolare MIBACT n. 33 del 26/06/2009
  - Fino a 50 mq. **€ 1.000,00**
  - Da 51 a 500 mq. **€ 1.500,00**
  - Oltre 500 mq. **€ 1.000,00 + € 1,5 €/mq**
  
- MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi):
  - Fino a 15 mc. **€ 1.000,00;**
  - Oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: **€ 1.000,00 + 20 €/mc. oltre i 15;**
  - Oltre i 100 mc.: **€ 3.000,00 + € 30/mc. oltre i 100.**
  
- INSEGNE PUBBLICITARIE La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Edifici vincolati e/o tessuti appartenenti agli ambiti "testimoniante di antica formazione | <b>€ 1.000,00</b> |
| - Altri edifici / zone del territorio comunale   | <b>€ 500,00</b>   |

**La sanzione minima, anche in caso di opere non indicate in precedenza, è comunque pari a €. 500,00.**

## **7. MODALITÀ DI PAGAMENTO**

I provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D. lgs. 42/2004 sarà notificato agli interessati tramite PEC al domicilio digitale indicato in sede di istanza, in cui saranno indicati l'importo e le modalità per effettuare il pagamento per il tramite del PAgoPA/Bonifico Bancario.

Per il ritardato pagamento saranno applicati gli interessi legali per il periodo di ritardo.

Trascorsi inutilmente 120 giorni dal ricevimento della comunicazione di pagamento, si darà corso alla riscossione coattiva delle somme dovute

Come previsto dall'art. 167 comma 6 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. le somme riscosse derivanti dalle sanzioni pecuniarie di opere abusive realizzate in zone di tutela paesaggistica sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 dell'art 167 D.lgs.42/04, 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.



## ALLEGATO 1 - CALCOLO SANZIONE PECUNIARIA

### 1. Maggior profitto (S) per interventi comportanti ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici

La valutazione deve tener conto dell'impatto percepibile sull'ambiente e sul paesaggio ed della alterazione dello stato dei luoghi prodotta, del contesto paesaggistico, della vetustà dell'opera realizzata in assenza o difformità dell'Autorizzazione Paesaggistica.

La stima è riferita in senso stretto al valore dell'opera da sanzionare; pertanto la valutazione non prende in considerazione la consistenza dell'unità a cui l'opera realizzata è afferente - parte legittima - in quanto tale ipotesi, pur rigorosa nella prassi estimativa, risulterebbe non adeguata per la determinazione del risarcimento del danno arrecato all'ambiente che deve essere indipendente dalle caratteristiche interne dell'unità o dell'alloggio, ma deve pesare solo in relazione all'oggetto del danno.

Il calcolo della sanzione 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'oggetto, zona del territorio su cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

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

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici; per gli altri interventi S è desunta in maniera forfetaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

Gli interventi comportanti soli 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 residenziale rurale e di ml 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (S) sono i seguenti :

- **V<sub>vm</sub>** Valore venale medio
- **C<sub>um</sub>** Costo unitario medio
- **T<sub>e</sub>** Tipologia edilizia
- **Z<sub>u</sub>** Zona di ubicazione
- **S<sub>c</sub>** Superficie di riferimento
- **V<sub>a</sub>** Vetustà dell'opera abusiva

Il **V<sub>vm</sub>** è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo della sanzione pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Nella Banca dati dell'Osservatorio le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio si prenderà a riferimento il valore medio tra i minimi relativi alle zone in cui ricadono gli interventi.

### **Costo unitario medio di produzione (Cum)**

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre dal **Vvm**, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare la sanzione pecuniaria. Tale valore è desunto dal costo base di cui alla "Determinazione delle quote del costo di costruzione degli edifici residenziali in funzione delle caratteristiche, delle tipologie e dell'ubicazione" approvata con determinazione dirigenziale, applicando la variazione complessiva dell'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fornito da ISTAT

Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.

1. Edificio residenziale di caratteristiche superiori
2. Altri edifici residenziali
3. Immobili commerciali
4. Immobili rurali in genere
5. Immobili direzionali (pubblici esercizi, religiosi)
6. Immobili turistici/alberghieri

### **Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (Te)**

È un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio.

1. Edifici unifamiliari e bifamiliari	1.50
2. Edificio fino a 5 unità immobiliari	1.20
3. Condominio fino a 10 unità immobiliari	1.00
4. Grande condominio	0.90
5. ALTRI EDIFICI	0.90

### **Coefficiente di riferimento alla zona in cui ricade l'intervento (Zu)**

Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica è stato suddiviso in due zone, a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico della specifica zona.

Zona 1 = centro storico e ambito vincolato con DM 10/10/1952 1,20

Zona 2= ambito vincolato dal Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 03/08/2018 oltre alla rimanente parte del territorio comunale interna alla zona di I.C. 1,00

### **Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)**

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 0.90
2. Vano accessorio/tecnico 0,60
3. Logge, balconi, portici di cui alla circolare 33 del 26/06/2009 prot. 6074 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 0,60

### **Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)**

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per i primi 15 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 1) 100% - 1% per anno per i primi 15 anni (max 0,85)
- 2) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50).

## **ALLEGATO 2 – Schema perizia di stima**



**Comune di Pavia**  
Provincia di Pavia

*Settore 7 – Urbanistica,  
Edilizia privata ed Ambiente*

**Data:** .....

**P.E.** ...../201...

**PROPRIETA':** \_\_\_\_\_

**PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE  
PECUNIARIA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 167, COMMA 5, DEL D.LGS. 22 GENNAIO  
2004, N. 42.**

**PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 167, COMMA 5, DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004, N. 42.**

Il/La sottoscritto/a ..... Tecnico del Settore 7 – Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Pavia, incaricato di redigere la seguente: “PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA IN APPLICAZIONE DELL'ART. 167, COMMA 5, DEL D.LGS. 22 GIUGNO 2004, N. 42”;

**PREMESSO:**

- che con determinazione del responsabile del servizio n. ...., in data ....., veniva ordinata la demolizione delle seguenti opere edilizie abusive:

.....  
.....

eseguite in violazione delle norme di cui al D.Lgs. n. 42/2004 da:

.....  
.....  
.....

- che, la proprietà interessata, meglio sotto identificata, in data ..... faceva richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e conseguente determinazione della sanzione, in applicazione dell'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 che testualmente recitano:

“Art. 167 - Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria.

(Articolo: ... ommissis ...

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 decreto del Presidente della Repubblica 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”;

Con la presente perizia attesta quanto segue:

**1° Riferimento temporale.**

Tutte le operazioni di stima sono riferite alla data odierna.

**2° Identificazione catastale del bene.**

Il bene oggetto della presente stima risulta accatastrato in Comune di Pavia come segue:

### A) INTESTATARIO/O:

(cognome e nome / ragione sociale) _____	
codice fiscale _____	Partita IVA _____
nat_ a _____ - (____)	il _____
residente in / con sede legale in _____ - (____)	
CAP _____	vi ____/piazza _____ n. _____

(cognome e nome / ragione sociale) _____	
codice fiscale _____	Partita IVA _____
nat_ a _____ - (____)	il _____
residente in / con sede legale in _____ - (____)	
CAP _____	vi ____/piazza _____ n. _____

### B) Dati immobile al CATASTO DEI TERRENI:

Via/piazza _____	n. _____				
Foglio ____	Mapp. _____	Foglio ____	Mapp. _____	Foglio ____	Mapp. _____

### C) Dati immobile al CATASTO DEI FABBRICATI

Via/piazza _____		n. _____			
Foglio ____	Mapp. _____	Foglio ____	Mapp. _____	Foglio ____	Mapp. _____
Classamento _____	Rendita. _____	Classamento _____	Rendita. _____	Classamento _____	Rendita. _____

### 3) Descrizione del bene e del contesto paesistico di riferimento

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4) Destinazione urbanistica

L'area oggetto di intervento e della presente stima è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio come: ..... disciplinata dall'art. .... delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Sull'area, oltre al vincolo paesistico di cui all'oggetto della presente valutazione, gravano i seguenti vincoli:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

5) Criteri di valutazione

Dopo avere eseguito sopralluoghi ed accertamenti in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, assunte le necessarie informazioni relative ai beni oggetto di stima si ritiene giusto, per ottenere una valutazione corretta, procedere come segue:

5.A) VALUTAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO CON LA TRASGRESSIONE: il danno ambientale può essere determinato in complessivi ..... euro (dicasi euro ..... ) e viene così valutato:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

5.B) VALUTAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO MEDIANTE LA TRASGRESSIONE: il profitto, tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, dei vincoli urbanistici, della commerciabilità della zona e di quant'altro possa influire sul prezzo di mercato e dopo avere fatto comparazione con edifici simili, il profitto conseguito mediante la trasgressione può essere determinato in complessivi ..... euro (dicasi euro ..... ) determinato come dal seguente conteggio:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Pavia, li .....

Il tecnico

.....

**ALLEGATO 3 – Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del  
26/06/2009 Prot. 6074**





# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

IL SEGRETARIO GENERALE

26 GIU.2009

CIRCOLARE N° 33

AI DIRETTORI REGIONALI  
LORO SEDI

Prot. n. 6074  
34.01.04/2

**OGGETTO:** Articolo 167, comma 4, lettera a) del decreto legislativo 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 – Definizione dei termini "lavori", "superfici utili" e "volumi"

AI SOPRINTENDENTI  
LORO SEDI

E p.c.

Al Capo di Gabinetto  
Dr. Salvatore Nastasi  
S E D E

Al Capo dell'ufficio Legislativo  
Consigliere Mario Luigi Torsello  
S E D E  
(rif. nota n. 11715 del 27 maggio 2009)

Al Direttore Generale Per i Beni Archeologici  
Dott. Stefano De Caro  
S E D E

Al Direttore Generale Per i Beni  
Architettonici Storici Artistici  
ed Etnoantropologici  
Arch. Roberto Cecchi  
S E D E

Come è noto l'articolo 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio dispone ai commi 4 e 5 in ordine al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, cosiddetto "ordinario" per interventi eseguiti su beni sottoposti a tutela.

In particolare il comma 4 individua le tipologie per le quali può essere attivato il relativo procedimento.



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

## IL SEGRETARIO GENERALE

A riguardo Uffici periferici, Comuni, soggetti pubblici e soggetti privati hanno formulato richieste di chiarimenti in ordine ai termini “*lavori*”, “*superfici utili*” e “*volumi*” utilizzati dal legislatore al comma 4, lettera *a*) del citato articolo 167.

E' sorta quindi l'esigenza di fornire una univoca definizione dei termini predetti che possa essere utilizzata sul territorio nazionale sia dalle amministrazioni competenti all'accertamento di compatibilità paesaggistica (in massima parte i Comuni) che dalle soprintendenze che esprimono un parere vincolante, determinando quindi l'esito finale del procedimento.

E' infatti necessario evitare che, in assenza di specifiche indicazioni, i Comuni facciano riferimento ai parametri urbanistici dei propri regolamenti edilizi, con inevitabili differenziazioni e senza alcuna univocità di comportamento.

Si forniscono pertanto di seguito le definizioni dei tre termini, sulle quali è stato acquisito l'avviso favorevole dell'Ufficio legislativo.

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”.

Si invitano le SS.LL. a volersi attenere alla presente circolare, curandone la massima diffusione presso i competenti uffici regionali e comunali.

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Prof. Giuseppe Proietti)