



REGIONE MOLISE

GIUNTA REGIONALE

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE DEL IV DIPARTIMENTO N. 232 DEL 18-11-2023

OGGETTO: CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D. LGS N. 42/2004, ART. 167.- MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA PREVISTA DALL'ART. 167 DEL D. LGS. 42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) PER L'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA PER INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

La presente proposta di determinazione è stata istruita e redatta dalla Struttura diretta dal Direttore di Dipartimento che esprime parere favorevole in ordine alla legittimità della stessa.

L'Istruttore/Responsabile d'Ufficio

ANTONELLO STOPPIELLO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E
GESTIONE TERRITORIALE E
PAESAGGISTICA - TECNICO
DELLE COSTRUZIONI
IL DIRETTORE
CLAUDIO IOCCA

Campobasso, 18-11-2023

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Su proposta del Direttore del Servizio Pianificazione e gestione territoriale e paesaggistica

PREMESSO CHE:

- l'art. 167 del D. Lgs. 22/122004, n. 42 e ss. mm. e ii (così come modificato dalla legge n. 308/2004, e successivamente sostituito dall'articolo 27 del D. Lgs. n. 157/2006 ancora modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 63 del 2008) prevede, in caso di realizzazione di opere in aree soggette a vincolo paesaggistico in mancanza o difformità della preventiva autorizzazione paesaggistica, 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, fatto salvo quanto previsto al comma 4."*

- nei casi espressamente previsti dal sopra citato co. 4 dell'art. 167, *"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'art. 167 del suddetto "Codice" prevede che: *"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 (d'ora in avanti, "sanzione") è determinato previa perizia di stima"*;

RICHIAMATA sulla fattispecie in disamina la deliberazione della Giunta regionale n. 264 del 2 maggio 2012, con la quale sono state stabilite le modalità per il calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica;

RICHIAMATA, altresì, relativamente alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. n. 47/1985 e n. 724/1994, nonché ai sensi delle L. n. 326/2003, la successiva deliberazione della Giunta regionale n. 736 del 20 novembre 2012 rubricata "Determinazione dei parametri e delle modalità di calcolo dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico";

EVIDENZIATO CHE:

- con l'atto deliberativo n. 264/2012 sopra richiamato, la Giunta regionale ha stabilito che *"... le sanzioni conseguenti all'esito positivo dei procedimenti di compatibilità paesaggistica verranno calcolate di volta in volta previa produzione da parte del titolare dell'istanza di sanatoria di perizia di stima..."*;

- con la citata D.G.R. n. 736 del 20 novembre 2012 si è stabilito che *"le indennità conseguenti al parere favorevole, ex art. 32 Legge 47/85, [...] dovranno essere calcolate di volta in volta secondo le disposizioni del D.M. 26.09.1997 previa produzione da parte del titolare dell'istanza di perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato"*;

- per la quantificazione del profitto sono valorizzati i criteri dettati dal D.M. 26/09/1997, che costituisce, ancorché emanato ai soli fini delle procedure di condono edilizio, l'unico riferimento della legislazione statale per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del "Codice";

- con D.G.R. n. 172 del 23/04/2013 sono state apportate alla precedente D.G.R. n. 264/2012 modifiche ai punti n. 2) e 6);

VISTO il Decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali del 26/9/1997 concernente la *"Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo"*;

RITENUTO dover definire, in un'ottica di semplificazione procedurale e amministrativa e nelle more dell'adozione di una più ampia e articolata disciplina regionale che stabilisca specifici criteri di riferimento, modalità univoche per la corretta quantificazione della sanzione in predicato, nel rispetto di principi di equità, efficacia e certezza di applicazione, come di seguito rappresentati:

1) obbligo di acquisizione, anche relativamente alle istanze di "accertamento di compatibilità paesaggistica" e quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. di opere realizzate in difformità/assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica, di perizia di stima giurata da parte del richiedente, sottoscritta da tecnico abilitato;

2) ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione della predetta sanzione, calcolo del profitto conseguito in base all'art. 3 del Decreto del Ministro dei Beni Ambientali e Culturali. Nella perizia di stima giurata dovrà essere indicato il valore d'estimo delle opere realizzate oggetto di "sanatoria" determinato moltiplicando la rendita catastale, incrementata del 5%, per il coefficiente di

capitalizzazione in dipendenza della categoria catastale dell'immobile e vigente al momento della stesura della suddetta perizia di stima;

3) nel caso in cui l'importo della sanzione non sia determinabile mediante valore d'estimo (di cui al precedente punto), ovvero risulti che l'esecuzione dei lavori non ha comportato variazione catastale, il profitto conseguito è determinato a norma dell'art. 2, del citato D.M. 26/09/1997. La perizia giurata dovrà prevedere l'utilizzo del valore medio di mercato dell'opera calcolato alla data di effettuazione della perizia medesima, desunto dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, reperibili in via telematica (sito web <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it>), ovvero l'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da esso. La stima è depurata del costo di esecuzione dell'opera abusiva determinato attraverso il computo metrico estimativo (allegato alla perizia) sulla base dell'elenco prezzi della Regione Molise vigente al momento della stesura, stimato e asseverato dal tecnico abilitato. In caso di mancanza del valore OMI della Fascia/Zona di riferimento si applicheranno per analogia i dati della Zona di riferimento maggiormente assimilabile. La superficie a cui fare riferimento nel calcolo è determinata per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sulla base dei criteri dettati dal D.P.R. 138/98, Allegato C – *“Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*;

4) qualora la fattispecie in esame non sia riconducibile alla casistica prevista ai precedenti punti 2) e 3) del presente atto ovvero, in presenza di opere abusive da valutare in assenza di mercato immobiliare, oppure che non comportino nuova rendita catastale o variazione di essa, la sanzione pecuniaria potrà essere calcolata adottando come metodo di stima il “valore di costo” sostenuto per la realizzazione delle stesse opere, determinato come al precedente punto 2), applicando in via analogica l'art. 3 del D.M. 26/09/1997. Al fine di determinare il valore dei costi sostenuti per la esecuzione delle stesse opere, dovrà essere utilizzato il più recente prezzario della Regione Molise per le opere pubbliche;

5) ai fini della determinazione dell'importo della sanzione in presenza di opere “abusive” incidenti su più unità immobiliari condominiali, si dovrà tener conto delle opere incidenti su ogni singola unità immobiliare (“proprietà”) e/o su “spazi/opere condominiali” interessati dalla sanatoria, ovvero, la sanzione sarà data quale somma dell'importo determinato come ai punti precedenti per ogni singolo “proprietà” e parte condominiale;

6) la sanzione sarà equivalente al solo profitto conseguito, per le opere valutate compatibili con la tutela del vincolo, poiché il giudizio di compatibilità ambientale comporta una valutazione positiva di inserimento e sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;

7) il provvedimento conclusivo di accertamento di compatibilità paesaggistica in caso di pagamento rateale sarà rilasciato dopo l'avvenuto versamento dell'ultima rata;

8) la sanzione pecuniaria è dovuta anche per le opere abusive realizzate in data antecedente all'apposizione del vincolo paesaggistico;

RITENUTO dover procedere alla approvazione delle sopra richiamate linee di indirizzo,

DETERMINA

- le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e si intendono qui riprodotte;
- per l'effetto, nelle more dell'adozione di una più ampia e articolata disciplina regionale che stabilisca specifici criteri di riferimento e modalità univoche per la corretta quantificazione della sanzione di cui alla normativa in premessa, di stabilire quanto segue:

1) obbligo di acquisizione, anche relativamente alle istanze di “accertamento di compatibilità paesaggistica” e quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. di opere realizzate in difformità/assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica, di perizia di stima giurata da parte del richiedente, sottoscritta da tecnico abilitato;

2) ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione della predetta sanzione, calcolo del profitto conseguito in base all'art. 3 del Decreto del Ministro dei Beni Ambientali e Culturali. Nella perizia di stima giurata dovrà essere indicato il valore d'estimo delle opere realizzate oggetto di “sanatoria” determinato moltiplicando la rendita catastale, incrementata del 5%, per il coefficiente di capitalizzazione in dipendenza della categoria catastale dell'immobile e vigente al momento della stesura della suddetta perizia di stima;

3) nel caso in cui l'importo della sanzione non sia determinabile mediante valore d'estimo (di cui al

precedente punto), ovvero risulti che l'esecuzione dei lavori non ha comportato variazione catastale, il profitto conseguito è determinato a norma dell'art. 2, del citato D.M. 26/09/1997. La perizia giurata dovrà prevedere l'utilizzo del valore medio di mercato dell'opera calcolato alla data di effettuazione della perizia medesima, desunto dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, reperibili in via telematica (sito web <http://www.agenziaentrate.gov.it>), ovvero l'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da esso. La stima è depurata del costo di esecuzione dell'opera abusiva determinato attraverso il computo metrico estimativo (allegato alla perizia) sulla base dell'elenco prezzi della Regione Molise vigente al momento della stesura, stimato e asseverato dal tecnico abilitato. In caso di mancanza del valore OMI della Fascia/Zona di riferimento si applicheranno per analogia i dati della Zona di riferimento maggiormente assimilabile. La superficie a cui fare riferimento nel calcolo è determinata per le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sulla base dei criteri dettati dal D.P.R. 138/98, Allegato C – *“Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*;

4) qualora la fattispecie in esame non sia riconducibile alla casistica prevista ai precedenti punti 2) e 3) del presente atto ovvero, in presenza di opere abusive da valutare in assenza di mercato immobiliare, oppure che non comportino nuova rendita catastale o variazione di essa, la sanzione pecuniaria potrà essere calcolata adottando come metodo di stima il “valore di costo” sostenuto per la realizzazione delle stesse opere, determinato come al precedente punto 2), applicando in via analogica l'art. 3 del D.M. 26/09/1997. Al fine di determinare il valore dei costi sostenuti per la esecuzione delle stesse opere, dovrà essere utilizzato il più recente prezzario della Regione Molise per le opere pubbliche;

5) ai fini della determinazione dell'importo della sanzione in presenza di opere “abusive” incidenti su più unità immobiliari condominiali, si dovrà tener conto delle opere incidenti su ogni singola unità immobiliare (“proprietà”) e/o su “spazi/opere condominiali” interessati dalla sanatoria, ovvero, la sanzione sarà data quale somma dell'importo determinato come ai punti precedenti per ogni singolo “proprietà” e parte condominiale;

6) la sanzione sarà equivalente al solo profitto conseguito, per le opere valutate compatibili con la tutela del vincolo, poiché il giudizio di compatibilità ambientale comporta una valutazione positiva di inserimento e sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;

7) il provvedimento conclusivo di accertamento di compatibilità paesaggistica in caso di pagamento rateale sarà rilasciato dopo l'avvenuto versamento dell'ultima rata;

8) la sanzione pecuniaria è dovuta anche per le opere abusive realizzate in data antecedente all'apposizione del vincolo paesaggistico;

- di disporre la notifica del presente provvedimento a tutti i comuni della regione Molise, alle province di Campobasso ed Isernia, agli Ordini Professionali, alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del Molise e a tutti gli Enti Pubblici interessati;

- di pubblicare il presente atto all'Albo Pretorio on-line della Regione Molise;

IL DIRETTORE DEL IV DIPARTIMENTO
CLAUDIO IOCCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'Art.24 del D.Lgs. 07/03/2005, 82