

**CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE  
SANZIONI NEI PROCEDIMENTI DI  
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ  
PAESAGGISTICA, DI CUI ALL'ART.167 DEL  
D.LGS. 42/2004 E S.M.I.**

Allegato A alla D.G.C. n. 103 del 02/07/2024

## **PUNTO 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'Art. 167 del D. Lgs 42/2004 dispone l'applicazione della sanzione amministrativa in caso di interventi eseguiti in aree assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 in assenza o in difformità della prescritta Autorizzazione Paesaggistica.

In particolare, sulla base dell'Art. 167 del D. Lgs. 42/2004 viene disposta l'irrogazione della sanzione amministrativa della rimessione in ripristino qualora il trasgressore non vi provveda a proprie spese o della sanzione amministrativa pecuniaria solo in caso di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica postumo. Infatti, in forza dell'Art. 167, comma 5, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. *“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”*.

Sono esclusi dal presente ambito di applicazione gli interventi e le opere non soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica a norma dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017 e dell'Art. 149 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

L'applicazione e la riscossione della sanzione sono in capo al Settore a cui è attribuita la competenza in materia.

## **PUNTO 2 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE**

Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. si ritiene dover distinguere le seguenti tre ipotesi:

- a) nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile dalla Soprintendenza con il vincolo paesaggistico, la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito, calcolato secondo la formula di cui al successivo punto 3 in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;
- b) nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico e non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica asseverata, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo, verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al danno ambientale arrecato (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente stante il suddetto giudizio di incompatibilità) determinato dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona (ambiti di rilevanza paesistica o naturalistica, sensibilità paesaggistica alta o molto alta attribuita dallo strumento urbanistico), in cui l'abuso è stato realizzato, calcolato secondo la formula di cui al successivo punto 5, oltre alla possibilità di prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione volti all'eliminazione delle alterazioni paesaggistiche;
- c) nel caso l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera e la rimessione in ripristino dei luoghi a spese del trasgressore; nel caso in cui quest'ultimo non vi provveda, verranno prescritte eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Soprintendenza riterrà opportuno stabilire.

I suddetti casi vengono individuati a seguito delle specifiche valutazioni espresse dalla Commissione per il Paesaggio in sede di formulazione dei propri pareri sulle istanze di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

### **PUNTO 3 – ABUSO RITENUTO COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO**

Il danno ambientale è considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano abbia espresso parere favorevole alla conservazione, e la sanzione verterà solo sul maggiore profitto conseguito. I parametri per il calcolo del maggior profitto ai quali far riferimento per redigere la perizia di stima di cui all'Art. 167, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 sono i seguenti:

#### **CALCOLO MAGGIOR PROFITTO CONSEGUITO (m.p.c.)**

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito m.p.c., è determinato come segue:

##### **a) nel caso in cui le opere realizzate influiscano sul valore di mercato:**

attraverso una stima sintetica redatta con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto, alla zona del territorio su cui è localizzato ed alla tipologia dell'immobile di riferimento; in questa tipologia rientrano anche le opere di riqualificazione energetica di cui al D. Lgs. 28/2011 e s.m.i., quali inserimento di pannelli solari/fotovoltaici, la sostituzione di serramenti esterni, la realizzazione del cappotto esterno di isolamento, ecc, per le quali si dovrà effettuare una verifica per definire il maggiore valore del fabbricato a seguito delle opere effettuate e occorrerà anche considerare il risparmio energetico o del ricavato della vendita di energia e/o del risparmio da autoproduzione.

La stima è mediata dall'inserimento nel contesto d'ambito dell'opera stessa e depurata dal costo di costruzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$\text{m.p.c.} = (\text{Vvm} - \text{Cum}) \times \text{Zu} \times \text{Va}$$

**Vvm:** Valore venale medio

**Cum:** Costo unitario medio

**Zu:** coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento

**Va:** coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso

#### Valore venale medio (Vvm)

Il *Vvm* è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria; ai fini di una semplice ed oggettiva valutazione, il dato è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI] dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

Per un equilibrato calcolo della sanzione, ed una sua progressività in base al valore economico dell'opera realizzata, occorre individuare il valore attribuito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito alla zona omogenea di mercato (OMI) del territorio in cui ricade l'intervento; nel caso di zona non specificamente classificata si dovrà fare riferimento alla zona contermina più affine per caratteristiche. Tra i diversi valori stimati dall'Osservatorio per la zona e la tipologia di immobile di riferimento, si prenderà in considerazione il valore riferito allo stato conservativo "Normale" ed inserito nella colonna "Minimo" del Valore di mercato (€/mq).

### Costo unitario medio di produzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadro per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (maggior profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria; tale valore è stabilito dalla legge n°392 del 27/07/1978, attualizzando l'ultimo costo base fissato con D.M.18/12/1998 in relazione all'aggiornamento dell'indice ISTAT del costo di costruzione. A tal proposito verrà pubblicata apposita determinazione a cura del Comune. Il Cum si determina moltiplicando il valore di riferimento a metro quadro per la s.l.p della porzione di immobile oggetto di intervento.

### Zona di ubicazione (Zu)

Coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento.

Il territorio soggetto al vincolo di tutela paesaggistica è suddiviso in 3 zone come desunte dalla carta della sensibilità paesistica dello strumento urbanistico; ai soli fini del calcolo dovrà farsi riferimento alla zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia a cui è attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico della specifica zona\*:

Classe di sensibilità molto alta: 2.00

Classe di sensibilità alta: 1.50

Classe di sensibilità media: 1.30

\* nei casi in cui l'intervento ricada in diverse zone, si dovrà utilizzare il coefficiente maggiore tra le zone interessate.

### Vetustà dell'opera abusiva (Va)

Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso.

In relazione all'epoca di realizzazione dell'abuso, si applica un coefficiente di riduzione progressivo.

La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

a) 1 per i primi 5 anni;

b)  $1 - 0,01$  per ogni anno successivo ai primi 5 (riduzione massima 0,50) (esempio: abuso realizzato 8 anni prima:  $Va=1-0,01 \times (8-5)=0,97$ ; abuso realizzato 40 anni prima:  $Va=1-0,01 \times (40-5) = 0,65$ ; abuso realizzato 55 anni prima e oltre:  $Va=0,50$ ).

### **b) nel caso in cui le opere realizzate non influiscano sul valore di mercato dell'immobile:**

nel caso in cui il m.p.c. non sia determinabile, l'indennità pecuniaria sarà soggetta ai seguenti importi:

a) per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sottoindicate, nei limiti dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione è valutata in relazione alla classificazione dell'intervento come segue:

a. *Ristrutturazione Edilizia*: Opere di ristrutturazione edilizia (art.3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo € 3.000,00;

b. *Restauro e risanamento conservativo*: Opere di restauro e risanamento conservativo (art.3 c.1 lett. c del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo € 2.000,00;

c. *Manutenzione straordinaria*: Opere di manutenzione straordinaria (art.3 c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo € 1.000,00.

d. *Manutenzione ordinaria*: Opere di manutenzione ordinaria (art.3 c.1 lett. a del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo € 500,00.

Ai suddetti importi dovranno aggiungersi i valori forfettari di cui al successivo punto 4.

Per i casi di seguito elencati, riferiti a interventi anche su aree libere, vengono applicati valori forfettari del maggior profitto conseguito (m.p.c.):

- a) opere di urbanizzazione, opere sportive che non creano volumi o superficie utile lorda, impianti solari non a terra con superficie superiore a mq. 25, cartelloni pubblicitari, ecc.: importo pari a € 2.000,00;
- b) torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale:  
con altezza inferiore a ml 6,00: € 2.000,00;  
con altezza superiore a ml. 6,00: € 2.000,00 + 100 €/ml.
- c) recinzioni con opere murarie:  
fino a 10 ml: importo pari a € 500,00;  
oltre 10 ml fino a 50 ml: importo pari a € 1.000,00;  
oltre 50 ml fino a 150 ml: importo pari a € 2.000,00;  
oltre i 150 ml.: importo pari a € 2.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione; (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a 2.000 + (350-150) x 3 = 2.600 €);
- d) recinzioni realizzate solo con pali in legno o metallo infissi nel terreno (anche con cordolo completamente interrato) e rete metallica:  
fino a 200 ml.: importo pari a € 1.000,00  
oltre i 200 ml.: importo pari a € 1.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione; (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a 1.000 + (350-200) x 3 = 1.450 Euro);
- e) movimenti di terra / sistemazioni del terreno (Scavi e riporti) \*\*:  
fino a 50 mc: importo pari a € 500,00;  
oltre 50 mc fino a 200 mc: importo pari a € 1.000,00;  
oltre 200 mc fino a 500 mc: importo pari a € 1.500;  
oltre 500 mc fino a 1.000 mc: importo pari a € 2.000,00;  
oltre 1.000 mc fino a 2.500 mc: importo pari a € 2.500,00;  
oltre 2.500 mc: importo pari a € 3.000,00;  
\*\* per le opere di movimento terra / sistemazione del terreno effettuate da imprenditori agricoli a titolo professionale di cui alla L. 153/75 e s.m.i., le sanzioni soprariportate sono ridotte del 50% con un minimo di 500,00 €;

#### **PUNTO 4 – VALORI FORFETTARI DEL MAGGIOR PROFITTO (S)**

Per gli interventi, realizzati nei limiti di cui all'Art. 167, comma 4 del D. Lgs. 42/2004, ed esclusi gli interventi di cui all'Allegato A del DPR 31/2017, per i quali non sia possibile una valutazione dell'utile conseguito mediante perizia di stima secondo la metodologia di cui al precedente punto 3, i presenti criteri stabiliscono un valore forfettario del profitto conseguito espresso in unità (euro al metro lineare o al metro quadro oppure al metro cubo) oppure a corpo (valore per ogni singolo intervento).

Qualora l'intervento realizzato ricomprenda più opere a due o più tipologie di interventi, nella tabella sottostante, verranno considerati corrispondenti parametri di riferimento sommati tra loro.

N.	<b>CATEGORIE DI INTERVENTI</b> (realizzati nei limiti di cui all'Art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 ed esclusi gli interventi di cui all'Allegato A del DPR 31 /2017)	<b>TIPOLOGIE SPECIFICHE DI INTERVENTI</b>	<b>VALORE FORFETTARIO</b>
----	--	---	---------------------------

1	Manufatti accessori (balconi, logge, porticati, tettoie aperti almeno su tre lati, gazebi e pergolati)	Fino a mq 50	€ 500,00
		Da mq 51 a 100 mq	€ 1.000,00
		Oltre i 100 mq	€ 1.000 + € 1,50 €/mq
2	Interventi sui prospetti degli edifici esistenti	Apertura di porte e/o finestre o modifica dell'apertura esistenti per dimensione e posizione; posa di tende da sole, ecc.	€ 500
		Interventi sulle finiture esterne con rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni modificativi di quelli preesistenti	€ 500,00
		Inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti, l'inserimento in facciata di tubazioni scarichi e pluviali	125,00 €/ml
3	Interventi sulle coperture degli edifici esistenti	Rifacimento del manto del tetto e delle lattonerie con materiali diverso; modifica all'inclinazione e alla configurazione delle falde; inserimento di canne fumarie o comignoli	€ 500,00
4	Interventi di modifica delle aree di pertinenza di edifici esistenti e nelle aree libere	Pavimentazioni, rampe, scivoli, marciapiedi, opere di urbanizzazione (che non abbiano determinato incremento di superficie utile)	125,00 €/mq
		Realizzazione o modifica di cancelli	€ 500,00

		Realizzazione o modifica di muri di contenimento del terreno, muri di cinta, recinzioni	125,00 €/ml
		Posa in opera e/o modifica di cartelli insegne per attività commerciali e altri mezzi pubblicitari non temporanei. Interventi di arredo permanenti comportanti installazioni di manufatti (panchine, illuminazione, ecc.)	€ 500,00
5	Installazione di impianti tecnologici	Condizionatori, caldaie, parabole o antenne, impianti per l'accesso alle reti di comunicazioni e interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, serbatoi, cisterne, pompe di calore, opere di presa, nuovi pozzi	€ 500,00
		Pannelli solari, termici, fotovoltaici	125 €/mq
		Sostituzione e/o modifica di cabine elettriche e/o del gas, linee elettriche e telefoniche	€ 500,00
6	Interventi che comportano la modifica della morfologia del terreno	Interventi di riempimento con funzione anti-erosiva e ripristino di opere di difesa esistenti sulle sponde dei fiumi e dei laghi	150 €/m

			Fino a 15 mc € 500,00
		Movimenti di terra (scavi e riporti)	Oltre i 15 mc fino a 100 mc € 500,00 + € 20,00 €/mc oltre i 15 mc
			Oltre i 100 mc € 2.200,00 + €50,00 €/mc oltre i 100 mc
7	Opere riguardanti derivazioni		€ 500,00
8	Utilizzo materiali o colori differenti rispetto a quelli autorizzati		€ 500,00
9	Modifiche degli assetti vegetazionali, compresi ambiti boscali e abbattimento alberi di pregio	Modifiche di assetti vegetazionali, trasformazioni del bosco	€ 1.000,00 fino a 500 mq
		<i>La superficie interessata è determinata mediante perizia effettuata a spese del trasgressore da parte di un tecnico agronomo o forestale abilitato</i>	Oltre 500 mq € 500,00 + 3 €/mq oltre i 500 mq
		<i>Abbattimento di alberi di pregio in contesti tutelati ex Art. 136 del D. Lgs 42/2004</i>	500,00 €/albero

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nella tabella sopra riportata saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

La sanzione pecuniaria comunque calcolata e per qualsiasi tipologia di opera abusiva non può essere inferiore a € 500,00.

### **PUNTO 5 – ABUSO RITENUTO NON COMPATIBILE DALLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DI MILANO E NON RIPRISTINABILE**

Sulla base di apposita perizia tecnica, asseverata da tecnico abilitato e competente alla presentazione delle denunce strutturali (di cui all'art. 65 e segg. del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), dovrà essere accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittimata o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo.

Per la determinazione del danno ambientale arrecato, si assume il coefficiente moltiplicatore sotto descritto variabile in relazione all'ubicazione dell'opera abusiva.

## **CALCOLO DANNO AMBIENTALE ARRECATO (DA)**

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale-paesaggistico (DA), è determinato dal valore del maggior profitto (m.p.c.) come sopra definito, maggiorato con il parametro sotto riportato, in relazione alla zona di intervento e risulterà pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DA = m.p.c. \times Zu$$

**m.p.c.** = maggior profitto conseguito (come definito dal calcolo indicato all'Art. 3);

**Zu** = coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento

Con riferimento al coefficiente di maggiorazione riferito alla zona\* su cui ricade l'intervento (**Zu**):

Classe di sensibilità molto alta: 2.00

Classe di sensibilità alta: 1.50

Classe di sensibilità media: 1.30

\* nei casi in cui l'intervento ricada in diverse zone, si dovrà utilizzare il coefficiente maggiore tra le zone interessate.

## **PUNTO 6 – NOTE ESPLICATIVE**

Nel caso in cui le formulazioni indicate nei paragrafi precedenti portino a determinare un valore del maggior profitto conseguito o del danno ambientale arrecato di valore negativo, al fine di procedere all'accertamento della compatibilità ambientale, di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, il valore della sanzione sarà pari al valore in termini assoluti del maggior profitto conseguito o del danno ambientale arrecato così determinato:

- a) in caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria in concreto irrogabile a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo;
- b) l'accertamento di compatibilità paesaggistica non può prescindere dalla necessaria verifica di conformità anche urbanistica ed edilizia dell'opera abusivamente realizzata, non potendo la stessa restare priva del titolo edilizio;
- c) dovrà essere acquisito il parere obbligatorio e vincolante espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano, nei tempi e modi indicati dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- d) a seguito di eventuali prescrizioni/condizioni espresse nel parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano, per le opere da eseguirsi deve essere preventivamente presentato idoneo titolo abilitativo;
- e) deve essere acquisita la perizia di stima asseverata, a firma di un tecnico abilitato ed iscritto al corrispondente Albo Professionale, dalla parte richiedente l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art.167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. il cui pagamento consentirà la regolarizzazione delle violazioni commesse.

## **PUNTO 7 – MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il pagamento della sanzione determinata deve essere corrisposto entro trenta giorni dalla data di ricevimento/notifica della comunicazione dell'avvenuta determinazione.

Per la rateizzazione dell'importo si applica quanto già in vigore stabilito da apposito atto deliberativo.

Le somme riscosse per effetto dell'applicazione delle sanzioni sono utilizzate, oltre per la rimessione in ripristino, anche per finalità di salvaguardia nonché per gli interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla rimessione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzati anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'Amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno ai soggetti obbligati, ovvero alle somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

#### **PUNTO 8 – RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Il rilascio del provvedimento di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica è subordinato al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento della sanzione pecuniaria.