

Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì-Cesena

Settore Sviluppo del Territorio



Il Sindaco **Dott. Matteo Gozzoli**

Il Dirigente del Settore **Ing. Chiara Benaglia**

REGOLAMENTO

Regolamento recante criteri e modalità di calcolo della sanzione di cui all'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004, nell'ambito del procedimento di accertamento di Compatibilità Paesaggistica



Approvato con delibera di C.C. n. 53 del 28/11/2025

Art.1

Oggetto del Regolamento

Oggetto del presente regolamento è la determinazione della sanzione pecuniaria, di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004, dal D.Lgs 157/2006 e dell'art. 36 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001, per opere realizzate in aree o immobili tutelati dalla Parte Terza del medesimo decreto in assenza di Autorizzazione Paesaggistica o in difformità ad essa.

Tale sanzione, in ragione della piena autonomia del procedimento paesaggistico rispetto a quello edilizio, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale o amministrativa qualora non sia ritenuta più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite. Pertanto è utile ricordare che la suddetta si cumula con la sanzione di cui all'art. 10 della L.R. 23/2004 e art. 31 del D.P.R. 380/2001 in caso di opere realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso.

L'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, dispone che la sanzione venga applicata esclusivamente nei casi elencati al relativo comma 4 e per i quali sia stata accertata la Compatibilità Paesaggistica, secondo le procedure previste dal comma 5. In caso contrario rimane perentoria la sanzione demolitoria disposta dal comma 1 dello stesso articolo di legge. Sono inoltre soggetti ad accertamento della Compatibilità Paesaggistica gli interventi indicati al comma 4, art 36-bis del D.P.R. 380/2001, così come recentemente modificato dal D.L. 69/2024.

Le suddette norme sanciscono inoltre 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”* e che *“l'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima”*. Quest'ultima deve obbligatoriamente essere asseverata e predisposta da un tecnico abilitato, individuato dal trasgressore, e sottoposta infine al controllo del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

Art.2

Ambito di applicazione

L'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 stabilisce che la sanzione pecuniaria si applichi a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree assoggettate alle disposizioni dalla Parte Terza del medesimo decreto, di cui sia stata accertata la Compatibilità Paesaggistica con la tutela del vincolo, e che non abbia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità pecuniaria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 23/2004), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Art.3

Casi di esclusione

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, nonché dell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004.

Sono escluse, inoltre, le opere abusive per le quali si è pronunciato o si dovrà pronunciare il rigetto della domanda di accertamento di Compatibilità Paesaggistica, ed ingiungere successivamente la rimessione in pristino delle aree o degli immobili oggetto di intervento ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L.R. 23/2004.

Art. 4

Procedimento di accertamento della Compatibilità Paesaggistica

Il comma 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 descrive il procedimento volto all'acquisizione del giudizio di Compatibilità Paesaggistica, stabilendo che *“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”.

In base all'art. 6 della L.R. Emilia Romagna 15/2013, su tutti i provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (C.Q.A.P.) deve esprimere un parere sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale gravante sull'area o sull'immobile, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Da tale parere sono esclusi gli interventi elencati nell'Allegato B del D.P.R. 31/2017 (Parere Regione Emilia-Romagna PG 528329/2023).

Pertanto il procedimento si articolerà nelle seguenti fasi:

- 1) richiesta di accertamento di Compatibilità Paesaggistica presentata dal trasgressore;
- 2) istruttoria tecnica comunale, con eventuale richiesta ed acquisizione di documentazione integrativa e conseguente sospensione dei termini;
- 3) espressione del parere di compatibilità paesaggistico-ambientale da parte della C.Q.A.P.;
- 4) acquisizione parere vincolante della Soprintendenza di competenza territoriale;
- 5) rilascio o diniego del provvedimento di Compatibilità Paesaggistica a cura del comune.
 - a. In caso di rilascio: determinazione ed applicazione della sanzione pecuniaria;
 - b. In caso di diniego: attivazione della sanzione demolitoria.

Art.5

Criteri e modalità di calcolo della sanzione

L'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e l'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 dispongono che la sanzione sia determinata, previa perizia di stima, nel **maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito** mediante la trasgressione.

Per danno arrecato a un bene paesaggistico deve intendersi la realizzazione di opere e/o interventi che alterano o danneggiano l'aspetto, la bellezza o le caratteristiche di un'area tutelata o di valore paesaggistico, in assenza o in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica.

Sulla base di tale definizione si ritiene pertanto che il danno arrecato al paesaggio in suddette zone sia maggiore del profitto conseguito e si dispone che per le opere abusive realizzate su di esse l'indennità sia in ogni caso commisurata al danno paesaggistico (**Da**).

Il valore di quest'ultimo sarà determinato dal **“profitto conseguito” (Pc)** dalla realizzazione dell'opera, maggiorato con l'applicazione di un **“coefficiente di zona” (Kz)** che tenga conto del maggior danno alla collettività in quanto ricadente su un'area di pregio ambientale.

A tal fine, il Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Cesenatico, con la tavola Lt8, individua i beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004, assoggettati alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai quali sono assegnati i coefficienti di zona dell'art. 7 del presente regolamento.

Alle opere realizzate su aree demaniali invece, in considerazione del fatto che le stesse non insistono su una superficie di proprietà del trasgressore, bensì su area in concessione demaniale, che impone inoltre agli edifici il requisito di precarietà, si applica una decurtazione al valore OMI di riferimento pari al 50 %.

Si precisa infine che i risultati ottenuti nei successivi articoli 7, 8 e 9 del presente regolamento sono tra loro cumulabili e che la sanzione è determinata dalla somma degli stessi.

Art. 6

Criteri per la determinazione del maggior profitto conseguito

Per gli interventi **di nuova costruzione e/o di ampliamento**, il maggior profitto conseguito è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 20% dei valori venali medi di mercato per il tipo di destinazione assimilabile al bene oggetto di abuso edilizio, percentuale ritenuta congrua in quanto

corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria, moltiplicata per la superficie così calcolata:

- | | |
|---|------|
| - Superficie utile SU (come definita al punto 18 delle D.T.U. allegate alla D.G.R. n. 922/2017) | 50 % |
| - Superficie accessoria SA (come definita al punto 19 delle D.T.U. allegate alla D.G.R. n. 922/2017) | 30 % |
| - Altre superfici (come definite al punto 20 delle D.T.U. allegate alla D.G.R. n. 922/2017) | 10 % |

Il valore di riferimento a metro quadrato, da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria, è dato dalla media dei valori massimi e minimi, allo stato normale, riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e consultabili sul sito della stessa.

I valori da applicare corrispondono a quelli pubblicati al momento della presentazione dell'istanza di parte.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di:

- m 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale;
- m 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

Art. 7

Criteri per la determinazione del danno ambientale arrecato

La sanzione pecuniaria, riferita al danno ambientale arrecato, è determinata dal profitto conseguito, maggiorato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona in cui l'abuso è stato realizzato.

Le maggiorazioni da applicare sono individuate come segue, in base alla zona paesaggistica tutelata ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 presente sul territorio:

- | | |
|--|-----|
| - lett. a), comma 1, art. 142, D.Lgs. 42/2004
Territori Costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia | 10% |
| - lett. c), comma 1, art. 142, D.Lgs. 42/2004
Fiumi, torrenti, corsi d'acqua per una fascia di 150 m | 10% |
| - lett. g), comma 1, art. 142, D.Lgs. 42/2004
Territori coperti da foreste | 20% |
| - lett. m), comma 1, art. 142, D.Lgs. 42/2004
Zone di interesse archeologico | 20% |

Art. 8

Interventi di lieve entità non quantificabili in termini di superficie e volumi

Per tutte le opere e gli interventi diversi dalla nuova costruzione e/o ampliamento, ritenuti di lieve entità dal D.P.R. 31/2017, ad esclusione di quelli elencati ai punti B.1, B.16, B.17, B.19, B.24, B.26, B.29, B.30, e B.41, che presuppongono nuova superficie e volumetria, la sanzione viene determinata in modo forfettario come segue.

- 1) **Restauro e risanamento conservativo** (così come definito al comma "c", art. 3 del D.P.R. 380/2001):
riconducibili ai punti B.2, B.3, B.4 (che non comporti aumento di volume e/o superficie), B.5, dell'allegato B del D.P.R. 31/2017, la sanzione è stabilita in via equitativa in 1.500,00 €.
- 2) **Manutenzione straordinaria** (come definita al comma "b", art. 3 del D.P.R. 380/2001):
riconducibili ai punti B.5, B.7, B.14, B.18, B.21 del D.P.R. 31/2017, la sanzione è stabilita in via equitativa in 1.000,00 €.

- 3) **Modifiche prospettiche** non rientranti nelle casistiche precedenti:
riconducibili ai punti B.3, B.4, B.6 (che non comportino aumento di volume e/o superficie), B.7, B.8, B.18, B.36 del D.P.R. 31/2017, la sanzione è stabilita in via equitativa in 500,00 €.
- 4) **Demolizioni senza ricostruzione:**
riconducibile ai punti B.15, B.22 del D.P.R. 31/2017, la sanzione è stabilita in via equitativa in 500,00 €.
- 5) **Movimenti terra** (scavi e riporti, riempimenti o sistemazioni di aree in zone vincolate, sistemazione di aree verdi, adeguamento della viabilità esistente, ripristino di aree invase dalla formazione di vegetazione arbustiva o arborea, regimazione delle acque etc):
riconducibile ai punti B.18, B.22, B.31, B.32, B.33, B.34, B.35, B.39, B.40, B.42, del D.P.R. 31/2017, la sanzione è stabilita in via equitativa in 500,00 €.
- 6) **Manufatti d'arredo:**
riconducibile ai punti B.25, B.36 del D.P.R. 31/2017 la sanzione è stabilita in via equitativa in 500,00 €.
- 7) **Opere pubbliche in genere:**
riconducibile ai punti B.11, B.12, B.13, B.23, B.28, B.36, B.39, B.40, del D.P.R. 31/2017 la sanzione è stabilita in via equitativa in 1.000,00 €.
- 8) **Impianti**, intesi come elementi isolati non integrati nella configurazione esterna degli edifici:
riconducibile ai punti B.7, B.8, B.9, B.10, B.20, B.27, B.37, B.38, del D.P.R. 31/2017 la sanzione è stabilita in via equitativa in 500,00 €.
- 9) Aree facenti parte del **Piano Particolareggiato dell'arenile "Ex-IGAB"** (delibera di C.C. n. 408 del 26/09/1985):
considerata la compartecipazione dell'allora amministrazione comunale nella realizzazione del piano in assenza di Autorizzazione Paesaggistica, si ritiene opportuno applicare una sanzione forfettaria pari a 2.000,00 €.
Tale sanzione è da comminare per il solo intervento originariamente effettuato per la realizzazione del piano, così come all'epoca approvato dagli atti comunali. Per ogni altra opera e/o intervento realizzato successivamente, l'indennità pecuniaria sarà determinata a parte, con i criteri di cui agli articoli e ai punti precedenti.

Art. 9

Altre opere

Eventuali altri casi non esplicitati e previsti negli articoli precedenti dovranno, essere,—assimilati a casi analoghi, previa valutazione del Dirigente competente.

Art. 10

Modalità di pagamento

Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della richiesta di pagamento. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €10.000 nella misura di due rate semestrali. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea polizza fidejussoria.

In base all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori

paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Art. 11

Prescrizione

La sanzione amministrativa si prescrive qualora, alla data di comunicazione dell'avvio di procedimento o dell'ingiunzione dell'ordinanza di pagamento della sanzione pecuniaria, risulti che le opere abusive siano state demolite da oltre cinque anni dall'irrogazione della sanzione.

Art. 12

Rilascio del provvedimento

Il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica viene rilasciato in seguito al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento delle sanzioni pecuniarie, oppure, in caso di rateizzazione delle sanzioni pecuniarie, dell'avvenuto deposito della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa richiesta dal Comune e del pagamento della prima rata della sanzione.