



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 1

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

Artt. 167/181 del D. Lgs. del 22.01.2004 n. 42

SANZIONI PER OPERE ABUSIVE REALIZZATE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del
23/06/2025**



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 2

Maggio 2025

INDICE:

- ART.1 - OGGETTO
- ART.2 - QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO
- ART.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART.4 - INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'ABUSO
- ART.5 - PARERE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO
- ART.6 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA
- ART.7 - CRITERI DI CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA
- ART.8 - MODALITA' DI PAGAMENTO
- ART.9 - NORME FINALI E TRANSITORIE
- Allegato 1. MODELLO DI CALCOLO PERIZIA DI STIMA AI SENSI DEGLI ARTT. 167/181 DEL D.LGS. 42/04



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 3

ART.1 - OGGETTO

Le seguenti procedure si applicano alle opere abusive realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, nelle aree del Comune di Galbiate (LC) sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 art. 136 c.1 lett. c) e d) e art. 142 c. 1 lett. b) e c), istituito Decreto Ministeriale 5 giugno 1967 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 158 del 26.06.1967, con Decreto Regionale del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia del 16.11.1981 n. 974/Urb. pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 46 del 17.02.1982, e ai sensi della Legge Galasso 08.08.1985 n. 431, oggetto di:

- Condoni edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, della Legge n. 724/1994 e della Legge n. 326/2003 e successive e analoghe disposizioni di legge;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- Accertamento di violazioni urbanistico-edilizia realizzate in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico.

In conformità ai pareri resi dall'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (oggi Ministero della Cultura) in data 27 aprile 2016, prot. 12385, in data 5 maggio 2016, prot. 13373, ed in data 20 aprile 2017 n. 12633, nonché alla giurisprudenza formatasi sul punto (in tal senso, TAR Sicilia-Palermo, Sez. II, n. 2132 del 5 luglio 2024; TAR Lazio-Latina, Sez. I, n. 579 del 26 ottobre 2021; TAR Abruzzo-L'Aquila, Sez. I, n. 312 del 20 giugno 2019), è esclusa l'applicazione della disciplina sanzionatoria, nel caso in cui sia dimostrato dalla parte interessata che l'opera è stata realizzata antecedentemente all'apposizione del vincolo paesaggistico.

ART.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 D. Lgs. n. 42/2004), fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 e dall'art. 2 comma 1 del D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017 - Allegato A (interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica).

Le violazioni a tale regime determina, oltre all'applicazione delle sanzioni penali, l'irrogazione di sanzioni per l'illecito amministrativo.

In particolare, l'art. 167 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 (che riprende l'art. 15 della Legge n. 1497/1939 ed il successivo art. 165 del D. Lgs. n. 490/90) prevede 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, fatta salva la possibilità - per le opere prive o difformi dall'autorizzazione paesaggistica - di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere stesse, in alternativa alla rimessione in pristino, con applicazione di una sanzione pecuniaria



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 4

equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito, determinato previa perizia di stima.

Con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997, sono state poi dettate norme ed indirizzi per la determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione dell'indennità risarcitoria dovuta per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale.

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. La Regione Lombardia, con Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i., all'art. 80 comma 1, ha conferito ai Comuni le funzioni amministrative di cui agli artt. 146 e 167 del D. Lgs. n. 42/2004.

Con Deliberazione n. IX/2727 del 22.12.2011 della Giunta Regione Lombardia, sono stati approvati i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di Beni Paesaggistici. in attuazione della Legge Regionale n. 12/2005.

ART.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti disposizioni si applicano a tutte le istanze di sanatoria attinenti interventi edilizi ricadenti in area vincolata sotto il profilo paesaggistico-ambientale che abbiano determinato una modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o di manufatti preesistenti, in linea con le disposizioni normative previste dal D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i., ivi comprese le domande di condono edilizio presentate ai sensi della Legge n. 47/1985, della Legge n. 724/1994, della Legge n. 326/2003, nonché di quelle presentate ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 1 comma 36, punto 1 quater, e comma 37 (cosiddetto condono ambientale) della Legge n. 308/2004, con esclusione delle opere per le quali, a seguito di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.. ed il disposto dell'art. 181 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i..

ART.4 - INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'ABUSO

Le tipologie di abuso sono individuate con riferimento alla tabella allegata alla Legge n. 47/1985. Ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria, i tipi di interventi soggetti a sanatoria o accertamento di conformità saranno ricondotti all'interno delle tipologie di seguito elencate:

TIPOLOGIA 1: Opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

TIPOLOGIA 2: Opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento della domanda;



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 5

TIPOLOGIA 3: Opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori;

TIPOLOGIA 4: Opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3 comma 1 lettera d) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

TIPOLOGIA 5: Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 3 comma 1 lettera c) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

TIPOLOGIA 6: Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 3 comma 1 lettera c) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

TIPOLOGIA 7: Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3 comma 1 lettera b) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti non sostanziali.

ART.5 - PARERE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

Con riferimento alle 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, la Commissione per il Paesaggio può formulare:

- a) **Parere contrario**, in riferimento alle opere che la stessa riterrà incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse; rientrano entro tale tipologia anche le opere per le quali la Soprintendenza si sia preventivamente espressa negativamente ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.. In tal caso, ritenuta l'opera incompatibile con l'ambiente, la procedura si esaurisce in ambito comunale con il provvedimento dirigenziale che ordina la demolizione e la rimessione in pristino, ai sensi dell'art. 167 commi 1, 2 e 5 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i..
- b) **Parere favorevole**, in riferimento alle opere tollerate nell'ambiente, anche qualora – pur determinando un danno ambientale - questo non è valutato di rilevanza tale da richiedere la demolizione, disponendo l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. nella misura del maggior importo tra danno ambientale arrecato e profitto conseguito, previa perizia di stima; il parere relativo alle istanze di sanatoria può contenere l'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico – ambientale e alla mitigazione degli effetti sull'ambiente.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 6

- c) **Parere favorevole**, in riferimento alle opere ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico-ambientale. In tal caso, la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato previa perizia di stima.

Nei casi di istanze in sanatoria presentate ai sensi delle Leggi nn. 47/1985, 724/1994 e 326/2003 (Condoni Edilizi), il parere è quello reso ai sensi dell'art. 32 della stessa Legge n. 47/85, previa espressione della Commissione Comunale per il Paesaggio.

ART.6 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

La sanzione pecuniaria, determinata ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale, che abbia apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi, con esclusione delle opere indicate all'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e dall'art. 2 comma 1 del D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017 - Allegato A (interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica).

Per il calcolo della sanzione, si fa riferimento al Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26 settembre 1997 che, ancorché emanato ai fini del Condono Edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo e su scala nazionale per il calcolo dell'indennità, che può essere utilizzato anche ai fini di cui all'art. 167 comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

In particolare, il suddetto D.M. del 26 settembre 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”*, prevede, in sintesi, quanto segue:

- Art. 2: *“L'indennità risarcitoria (...) è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato, alle norme di tutela vigenti sull'area interessata e mediante stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere edilizie abusive. In via generale, il profitto è definito come differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia”*;
- Art. 3: *“Il profitto è pari, in via ordinaria, al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare. (...)”*

L'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. dispone che, in caso di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e di accertamento della stessa da parte dell'autorità competente, previo parere vincolante della Soprintendenza, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa produzione da parte dell'istante in sanatoria di perizia di stima, da redigersi a cura di tecnico abilitato, sulla base dei criteri del presente Regolamento e recepita dal Responsabile del Procedimento di cui alla Legge n. 241/90 e



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 7

s.m.i., salvo i casi in cui trova applicazione la sanzione secondo gli importi minimi indicati nelle successive tabelle.

ART.7 - CRITERI DI CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

• CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente; viene valutato tramite perizia di stima, da redigersi a firma di tecnico abilitato, nei casi di cui al precedente art. 5 lett. b).

La perizia di valutazione del danno va elaborata con riferimento alla mutazione avvenuta a seguito dell'abuso, sulla base di elementi oggettivi quali, ad esempio, lo stato di conservazione/vetustà, la destinazione d'uso, il legame con il paesaggio ovvero le opere necessarie per rendere l'intervento realizzato compatibile con l'ambiente.

Il danno deve rappresentare, sostanzialmente, l'insieme dei costi ordinari occorrenti per ripristinare le condizioni ordinarie del bene danneggiato.

L'adempimento ad eventuali prescrizioni o condizioni, contenute nel parere espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio e/o dalla Soprintendenza, riguardanti finiture, particolari o schermature delle opere abusivamente realizzate o altri modesti interventi edilizi volti a migliorare la tipologia o l'estetica, è da considerarsi intervento finalizzato alla eliminazione del danno ambientale e paesaggistico prodotto.

Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 26 settembre 1997, l'applicazione della sanzione pecuniaria è obbligatoria, anche se dalla perizia di valutazione emerge che il parametro del danno sia pari a zero, ed è determinata nella misura non inferiore a quella minima di seguito stabilita per le varie tipologie d'abuso di cui al precedente art. 4.

• CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

Si individuano i seguenti casi:

- 1) Per le istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative per le opere a regime *ex D. Lgs. n. 42/2004* e s.m.i., riconducibili alle tipologie 1, 2, 3 di cui al precedente art. 4:

a) **Se il Profitto è determinabile con il calcolo del valore d'estimo.**

Nei casi di violazione per le quali sia stata legittimamente presentata istanza di condono edilizio, con parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, la sanzione pecuniaria verrà determinata secondo quanto previsto ai commi 1 e 2, prima parte, dell'art. 3 del Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26 settembre 1997, che stabilisce che *“il profitto è pari, in via ordinaria ad una percentuale del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24*



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 8

marzo 1993 n. 75 del decreto legislativo 28 dicembre 1993 n. 568 e della legge 23 dicembre 1996 n. 662. Le amministrazioni competenti, con propria delibera, possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato per le prime tre tipologie di abuso:

	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Non conforme alle norme di tutela	100%	75%	50%
Conforme alle norme di tutela"	75%	50%	25%

Tali percentuali, già comprensive dell'incremento previsto dall'art. 3 comma 2 del D.M. sopra citato, vengono così stabilite:

Tabella A – Incremento aliquota del valore d'estimo per tipologie 1, 2 e 3

	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Non conforme alle norme di tutela	(100% del 3%)= 6,00%	(75% del 3%)= 5,25%	(50% del 3%)= 4,50%
Conforme alle norme Di tutela	(75% del 3%)= 5,25%	(50% del 3%)= 4,50%	(25% del 3%)= 3,75%

Le tipologie di abuso sono quelle individuate nella tabella allegata alla Legge 28.02.1985 n. 47.

La rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima, in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso, verrà calcolata secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{RENDITA CATASTALE TOTALE DEFINITIVA}}{\text{SUPERFICIE TOTALE DOPO L'ABUSO}} = \frac{X}{\text{SUP. OPERA ABUSIVA}}$$

Ove X è la rendita su cui calcolare l'indennità.

(Le superfici suddette saranno computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento).



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 9

In tutti gli altri casi si procederà con le modalità di cui alla seguente lettera b):

b) Se il Profitto non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo.

A norma del Decreto Ministeriale per i Beni Culturali ed Ambientali del 26 settembre 1997, il profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive, nel caso in cui lo stesso non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo, è determinato dalla differenza tra:

- **Il valore dell'opera realizzata**, determinato con il valore medio di mercato da attribuire alle nuove edificazioni e/o alle ristrutturazioni (a seconda del caso di cui trattasi); il valore dell'opera come sopra stimata è asseverato dal tecnico abilitato;
- **I costi di costruzione sostenuti** per l'esecuzione stessa alla data di effettuazione della perizia; il costo di costruzione complessivo è stimato e asseverato sempre dal tecnico abilitato.

Le superfici a cui fare riferimento nel calcolo sono quelle complessive di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. del 10 maggio 1977.

L'incremento di volume senza aumento di superficie si riconduce in termini di superficie virtuale, dividendo l'incremento del volume stesso per l'altezza effettiva dei vani interessati.

Per le tipologie 1, 2 e 3, l'indennità da applicare, calcolata come ai precedenti punti, non può essere inferiore alle sanzioni minime di seguito stabilite:

Tipologia	Importo <u>minimo</u> sanzione (opere conformi alle norme di tutela)	Importo <u>minimo</u> sanzione (opere non conformi alle norme di tutela)
1	€ 516,00 magg. 75% = € 903,00	€ 516,00 magg. 100% = € 1.032,00
2	€ 516,00 magg. 50% = € 774,00	€ 516,00 magg. 75% = € 903,00
3	€ 516,00 magg. 25% = € 645,00	€ 866,00 magg. 50% = € 774,00

Laddove, il profitto non sia calcolabile con le modalità di cui ai precedenti punto a) e b), si applica l'importo minimo stabilito per le tipologie 1, 2 e 3.

- 2) Per le istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative per le opere a regime, riconducibili alle tipologie 4, 5, 6 e 7 di cui al precedente art. 4, il profitto è valutato con i seguenti importi, non inferiori ai minimi stabiliti all'art. 3 comma 2, seconda parte, del citato D.M. del 26 settembre 1997: 516,00

Tipologia	Importo <u>minimo</u> sanzione (profitto minimo)
4	ex L. 1.000.000, conversione in € 516,46 appr. € 516,00
5 e 6	ex L. 750.000, conversione in € 387,34 appr. € 387,00
7	ex L. 500.000 conversione in € 258,23 appr. € 258,00.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 10

Come indicato al precedente art. 6 ultimo comma, l'importo della sanzione pecuniaria, per le tipologie 1, 2 e 3, è determinato previa produzione da parte dell'istante in sanatoria di perizia di stima, da redigersi a cura di tecnico abilitato, sulla base dei criteri del presente Regolamento e recepita dal Responsabile del Procedimento. Nei casi di particolare complessità, su valutazione del Responsabile del Procedimento, la perizia di stima potrà essere affidata all'Agenzia del Territorio; in tal caso, i costi della perizia saranno a totale carico del responsabile dell'abuso.

Laddove le opere abusive, inquadrabili nelle tipologie 1, 2 e 3, non siano tali da determinare un effettivo incremento del valore dell'immobile, a valutazione del Dirigente o del Responsabile del Procedimento, si può omettere la stima analitica, applicando d'ufficio, l'indennità pecuniaria nella misura minima per la tipologia di abuso contestato ai sensi del precedente art. 4. Per le tipologie 4, 5, 6 e 7, l'entità della sanzione pecuniaria è determinata d'ufficio, con riferimento agli importi minimi indicati nella relativa tabella.

ART.8 - MODALITA' DI PAGAMENTO

L'importo della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. sarà comunicato agli interessati tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo PEC, in cui saranno indicate anche le modalità per effettuare il pagamento.

Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente Regolamento potranno essere pagate in un'unica soluzione o, su richiesta dell'interessato, rateizzate in non più di 6 rate bimestrali. La somma rateizzata verrà maggiorata del tasso d'interesse legale in ragione d'anno e dovrà essere garantita da idonea polizza fidejussoria.

L'intera somma o la prima rata dovranno essere corrisposte entro il termine di giorni trenta.

In caso di mancato pagamento, si darà corso alla riscossione coattiva delle somme dovute, nei termini di legge.

In conformità a quanto disposto dall'art. 167 comma 6 del D. Lgs. n. 42/2004, le somme riscosse come sanzioni pecuniarie di opere abusive realizzate in zona di tutela paesaggistica sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione degli interventi di rimessa in pristino in danno dei soggetti obbligati, per finalità di salvaguardia, nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici delle aree e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessati dalle rimessioni in pristino.

Tali somme saranno introitate al dedicato Capitolo di Bilancio Comunale, avente per oggetto "*Proventi derivanti dalle infrazioni in materia di tutela ambientale*".

ART.9 - NORME FINALI E TRANSITORIE

Il presente Regolamento assume efficacia dopo l'approvazione da parte dei competenti organi e l'esecutività nelle forme di legge della relativa deliberazione.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 11



Dalla data di avvenuta esecutività del provvedimento di approvazione, le presenti disposizioni trovano applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato il relativo titolo in sanatoria (ivi comprese le istanze di condono edilizio), per le pratiche con procedimento amministrativo non ancora definito e concluso, ovvero per tutte le pratiche rilasciate contenenti nel provvedimento finale l'esplicito richiamo alla riserva dell'Amministrazione Comunale di stabilire, anche con successivo e separato atto, l'ammontare della sanzione pecuniaria.

Ogni qualvolta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere statale o regionale o di disposizioni attinenti alle materie considerate renda contrastanti o superati articoli o disposizioni contenute nel presente Regolamento, questi ultimi sono automaticamente disapplicati.

I valori riportati nel presente Regolamento sono soggetti ad aggiornamenti annuali, da effettuarsi secondo gli indici Istat.



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 12

ALLEGATO 1

MODELLO DI CALCOLO PERIZIA DI STIMA AI SENSI DEGLI ARTT. 167/181 DEL D.LGS. 42/04

Relativa alla realizzazione di opere in aree soggette a vincolo paesaggistico - riferimento pratica edilizia n. ____/____ per intervento in sanatoria ai sensi dell'art. 167/181 comma 1-quater D.Lgs. 42/2004.

Visti gli artt.nn. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Visto il D.M. 26 settembre 1997;

Visto l'art. 83 della L.R. 12/2005 s.m.i. così come modificato a seguito della parziale illegittimità dichiarata dalla sentenza della Corte Cost. 10.01.2024 n. 19;

Visto il Regolamento per la determinazione della sanzione pecuniaria artt. 167/181 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 approvato con Deliberazione di C.C. n. _____ del _____.

Il sottoscrittocon studio in, in via, iscritto al Collegio/Ordine dei Geometri/Ingegneri/Architetti della Provincia di, al n., intende con la presente perizia esprimere un Giudizio di Stima che determini l'eventuale valore equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante trasgressione, redatta secondo quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/04 e dal D.M. 26 settembre 1997.

Premessa

Per le opere oggetto della presente Perizia di Stima, eseguite in parziale difformità al permesso di costruire/in assenza del titolo edilizio è stata presentata istanza di sanatoria al Comune di Galbiate con Condono edilizio ai sensi delle LL. 47/85, 724/94 e 326/03 s.m.i. n. di reg. prot.n. del / pratica edilizia n./..... di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica; La Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali in data ha ritenuto che gli interventi previsti in sanatoria sono compatibili con gli aspetti ambientali e paesaggistici dell'area interessata. (solo nel caso sia già stato ottenuto parere).

Ubicazione e inquadramento Urbanistico dell'opera

L'opera in oggetto è situata in Comune di Galbiate in Via n. ed indentificata catastalmente dal mappale n. Cens. di al Fgl.

La destinazione dell'immobile è RESIDENZIALE/RURALE/ARTIGIANALE-INDUSTRIALE/COMMERCIALE.

Tipologia : ABITAZIONI CIVILI

La zona di intervento, è soggetta a tutela paesistica in base ai seguenti vincoli:

- art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ex L. 1497/39 – vincolo apposto con decreto del Presidente Regione Lombardia del 16.07.1980 pubblicato sulla GU n. 308 del 10.11.1980;
- art. 136 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ex L. 1497/39 – vincolo apposto con Decreto Ministeriale 5 giugno 1967 pubblicato sulla GU n. 158 del 26.06.1967;



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 13

- art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Legge Galasso 08.08.1985 n. 431);

Individuazione delle opere realizzate in assenza/difformità

Le opere eseguite in assenza/difformità consistono in:

L'intervento è nato dall'esigenza

Vetustà delle opere difformi

Le opere sono state realizzate ed ultimate entro il, con coefficiente di vetustà pari a

Valutazione eventuale danno arrecato

Per quanto riguarda questo aspetto si può tranquillamente stimare che non è stato arrecato alcun danno né al fabbricato principale né al contesto ambientale esterno, come peraltro riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali che ha ritenuto gli interventi compatibili con gli aspetti ambientali e paesaggistici dell'area interessata. (solo nel caso sia già stato ottenuto parere); la pratica è stata sottoposta al parere di accertamento compatibilità da parte della Commissione Comunale per il paesaggio nella seduta del

Valutazione eventuale profitto conseguito

(SANATORIA A REGIME)

CASO 1 (calcolato secondo l'art. 2 del Decreto Ministero per i beni culturali ed ambientali 26/9/1997)

Per la valutazione dell'eventuale profitto avuto dall'esecuzione dell'opera in oggetto si ritiene utile valutare la **differenza di valore venale dell'immobile ad intervento attuato a cui vanno detratte le spese per l'esecuzione dell'opera stessa**, così come disposto dall'art. 2 del **Decreto Ministero per i beni culturali ed ambientali 26/9/1997**. (segue descrizione dei criteri di valutazione in termini economici dove vengono definiti i dati relativi all'aumento di valore dell'immobile a seguito della realizzazione delle opere e al costo sostenuto per la loro realizzazione).

Per il calcolo del **valore venale** dell'immobile/porzione di immobile si assume il valore a mq. determinato come media tra i valori di mercato minimo e massimo desumibili dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'agenzia del territorio relativi alla ZONA e alla DESTINAZIONE dell'immobile/porzione di immobile in argomento.

Il valore immobiliare medio ricavato è di €/mq (min., max

Valore iniziale = €/mq. _____ x _____ mq. x _____ coeff.di vetustà = € A



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 14

Valore finale = €/mq. _____ x _____ mq. x _____ coeff. di vetustà = € B

Differenza = € B - € A = € C

Spese di esecuzione (da computo metrico) = € D

Profitto = € C - € D = € _____

(SANATORIA A REGIME) - condono

CASO 2 (calcolato secondo l'art. 3 del Decreto Ministero per i beni culturali ed ambientali 26/9/1997)

Per il calcolo del **valore d'estimo** dell'immobile/porzione di immobile si assumono i criteri di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 08/02/66 prot.325 e così come disposto dall'art. 3 del **Decreto Ministero per i beni culturali ed ambientali 26/9/1997** (Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo - G.U. 4/10/1997 n. 232)

Il Profitto è determinabile con il calcolo del valore d'estimo.

Nei casi di violazione per le quali sia stata legittimamente presentata istanza di condono edilizio, con parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, l'indennità pecuniaria verrà determinata secondo quanto previsto ai commi 1 e 2 dell'art. 3 del Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26.09.1997 precisamente laddove si stabilisce che “il profitto è pari, in via ordinaria ad una percentuale del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1993 n. 75 del decreto legislativo 28 dicembre 1993 n. 568 e della legge 23 dicembre 1996 n. 662”.

Tali percentuali già comprensive dell'incremento previsto dall'art. 3 del D.M. sopracitato, vengono così stabilite:

Tabella A – Aliquota del valore d'estimo per tipologie 1,2 e 3

	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Non conforme alle norme di tutela	(100% del 3%)=6,00%	(75% del 3%)=5,25%	(50% del 3%)=4,50%
Conforme alle norme Di tutela	(75% del 3%)=5,25%	(50% del 3%)=4,50%	(25% del 3%)=3,75%

Le tipologie di abuso sono quelle individuate nella tabella allegata alla Legge 28.02.1985 n. 47.

La rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima, in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso, verrà calcolata secondo la seguente formula:

RENDITA CATASTALE TOTALE DEFINITIVA _____ X
= _____
SUPERFICIE TOTALE DOPO L'ABUSO _____ SUP. OPERA ABUSIVA _____

Ove X è la rendita su cui calcolare l'indennità.

(Le superfici suddette saranno computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento).



COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

pagina 15



Calcolo valore d'estimo: _____

Profitto = € (Valore d'estimo) X _____ % (vedi tabella A) = € _____

Conclusioni e Giudizio di Stima finale

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto geom./ing./arch.
ritiene di stimare che le opere in oggetto eseguite in assenza di titolo edilizio abilitativo sull'edificio ubicato
nel Comune di Galbiate in Via n. mapp. Fgl.
..... Cens. di Amm. di al momento della loro esecuzione in
difformità/mancanza dai seguenti titoli edilizi ed ultimate entro il
.....:

- non hanno arrecato danno al bene oggetto di tutela;
- hanno conseguito un profitto pari a € determinando pertanto una sanzione complessiva di €

Data,

Il Richiedente

.....

Il Tecnico/perito

.....