



CITTA' DI DESENZANO DEL GARDA
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N° 190 del 28/05/2024

OGGETTO:

APPLICAZIONE SANZIONE PAESAGGISTICA

L'anno duemilaventiquattro addì ventotto del mese di Maggio alle ore 16:15, nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei signori:

N.	Qualifica	Nome	Presente	Assente	Note
1	Sindaco	MALINVERNO GUIDO	X		
2	Vice Sindaco	MEDIOLI STEFANO	X		
3	Assessore	DEGASPERI CRISTINA	X		
4	Assessore	AVANZI PIETRO LUIGI GIOVANNI	X		
5	Assessore	MAIOLO GIOVANNI PAOLO	X		
6	Assessore	LORENZONI STEFANIA	X		

PRESENTI: 6 ASSENTI:0

Partecipa il segretario generale, dott. Alessandro Tomaselli.

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il **Sindaco, Guido Malinverno** assume la presidenza ed invita l'adunanza a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO:

APPLICAZIONE SANZIONE PAESAGGISTICA

Relatore: Sindaco Guido Malinverno

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 6 del documento sulla "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 157 del 23.05.2023, che testualmente recita: *"La partecipazione alle riunioni della Giunta comunale può aver luogo anche con modalità telematica che consenta a uno o più dei componenti l'Organo ed al Segretario Generale (o suo vice) di partecipare a distanza, da luoghi diversi dalla sede comunale. In tal caso, in via convenzionale, le sedute si intendono tenute presso la sede del Comune"*.

PRESO ATTO della partecipazione, alla presente seduta di Giunta Comunale, del Sindaco Guido Malinverno in video conferenza su piattaforma informatica di "Zoom";

DATO ATTO che la riunione si è svolta con utilizzo di strumenti informatici, che hanno potuto garantire quanto previsto dall'art 6 - commi 6 - 7 - 8 della "Disciplina per il funzionamento della Giunta Comunale";

PREMESSO che:

- a seguito di sentenza della Corte Costituzionale del 10 gennaio 2024 n° 19 sono stati parzialmente modificati i dettami connessi alla quantificazione della sanzione paesaggistica di cui all'art. 83 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i. – Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio;
- nello specifico, l'attuale formulazione del citato art. 83 ha eliminato dallo stesso, dichiarandola illegittima in forza della sentenza citata della Corte Costituzionale, la previsione inerente la determinazione del danno ambientale da quantificare in misura non inferiore all'ottanta per cento del costo teorico delle opere abusive realizzate, desumibile da computo metrico estimativo;
- di conseguenza i disposti del citato articolo 83 risultano così previsti:

a) Disposti normativi art. 83 ante sentenza C.C. del 10/01/2024 n° 19.

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.

b) Disposti normativi art. 83 post sentenza C.C. del 10/01/2024 n° 19.

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 compute 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~~)*.

(~~)~~*disposti normativi eliminati ritenuti illegittimi dalla citata sentenza C.C. n.19/2024.

di conseguenza preso atto della nuova formulazione del citato art. 83 L.R. 12/2005 e s.m.i. ne deriva che l'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004, alternativa alla rimessione in pristino prevista dal citato art. 83 L.R. 12/2005 e s.m.i. debba essere quantificata in relazione al profitto conseguito;

DATO ATTO che:

- agli atti del Comune relativamente alla tematica dell'applicazione della sanzione paesaggistica risulta una precedente deliberazione di Consiglio Comunale n° 91 in data 21/12/2006 avente oggetto "*Criteri per l'applicazione della sanzione paesaggistica*". Detta deliberazione prevedeva attraverso uno specifico percorso metodologico la determinazione del profitto, quale sanzione paesaggistica per pratica di sanatoria, profitto che viene determinato diversificandolo a seconda delle varie tipologie e casistiche di abusi previste dalla legislazione sia per le pratiche a regime, (casistiche di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), che per le varie tipologie di sanatoria previste nelle pratiche di condono edilizio di cui alla L. 47/1985;
- alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 91/2006 risulta allegato uno specifico schema applicativo che permette mediante l'utilizzo di una griglia che contempla le varie tipologie e categorie di sanatoria, di addivenire alla determinazione del profitto conseguito;

RICHIAMATA l'attuale evoluzione normativa prevista dall'art. 83 – Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio della L.R. 12/2005 e s.m.i., che nel particolare, come sopra riportato, nell'ipotesi di assenza di danno ambientale prevede in determinate casistiche l'applicazione di una sanzione pecuniaria alternativa alla rimessione in pristino quantificando la stessa in relazione al profitto conseguito;

PRESO ATTO della necessità di adeguarsi ai disposti normativi vigenti del citato art. 83 della L.R. 12/2005 e s.m.i. relativamente alle sanzioni amministrative a tutela del paesaggio;

— **VERIFICATO:**

- la preesistenza agli atti del Comune della deliberazione di Consiglio Comunale n° 91 del 21/12/2006 che permette di quantificare, attraverso uno specifico percorso metodologico il profitto conseguito nella casistica dei procedimenti di assenza di danno ambientale;

- che il percorso metodologico di cui alla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 91/2006 fa riferimento a disposti normativi ad oggi ancora vigenti (vedasi Decreto Ministeriale 26/09/1997) ritenendo pertanto di avvalersene al fine della determinazione del profitto conseguito;
- che al fine di poter procedere alla determinazione del profitto, riattivando il percorso metodologico previsto nella delibera consiliare n° 91 del 21/12/2006, è necessario procedere ad alcuni aggiornamenti di dettaglio concernenti l'adeguamento dei valori unitari al mq da applicare alle destinazioni previste e alle varie casistiche, aggiornamento effettuato estrapolando detti valori dai dati ufficiali riportati per il Comune di Desenzano d/G. nel sito dell'Agenzia delle Entrate;

RITENUTO, pertanto, che in forza di quanto sopra relazionato, al fine della determinazione del profitto conseguito relativamente alle casistiche connesse con i procedimenti volti all'ottenimento della certificazione di assenza di danno ambientale e di rilascio dei provvedimenti connessi al condono edilizio, si conferma il percorso metodologico come previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n° 91 del 21/12/2006, fatto salvo i necessari adeguamenti di dettaglio relativi all'aggiornamento dei valori da applicare. Si precisa inoltre che il procedimento di determinazione della sanzione prevista collegata al profitto conseguito trova evidenza nello schema di stima che viene allegato alla presente deliberazione quale documentazione integrante e sostanziale;

DATO ATTO che Responsabile del Procedimento è il Geom Luigi Rossi – Responsabile Edilizia e Urbanistica.

VISTI gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi al Territorio Arch. Cinzia Pasin;
- favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, espresso da parte della dirigente dell'Area Servizi Finanziari dott.ssa Loretta Bettari, dando atto che il presente provvedimento non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;;

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, così come modificato dalla legge n. 213/12;

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 s.m.i.;

VISTO il capo III dello Statuto Comunale;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi dai presenti ai sensi di legge;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. nel merito della determinazione del profitto conseguito connesso alle casistiche relative ai procedimenti volti all'ottenimento della certificazione di assenza di danno ambientale e di rilascio dei provvedimenti connessi al condono edilizio, di confermare il percorso metodologico previsto nella deliberazione del Consiglio comunale n° 91 del 21/12/2006, fatti salvi i necessari adeguamenti di dettaglio relativi all'aggiornamento dei valori unitari da applicare, da desumere dal sito dell'Agenzia delle Entrate;
3. di allegare quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione lo schema connesso al procedimento di stima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale;
4. di dare atto che che Responsabile del Procedimento è il Geom. Luigi Rossi – Responsabile Edilizia e Urbanistica.
5. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e dell'art. 46, comma 2, dello Statuto Comunale, stante l'urgenza di darvi attuazione.

R.U.P.: Luigi Rossi

Proponente: Sindaco Guido Malinverno

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Guido Malinverno

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Alessandro Tomaselli

Testo firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. n.82/2005

La presente deliberazione di GIUNTA COMUNALE nr. 190 del 28/05/2024 sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, D.Lgs. n. 267/2000.

Applicazione della sanzione pecuniaria paesaggistica relativa a lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica

(art. 167 D.Lgs. 2004 n° 42 e s.m.i. – art. 83 L.R. 11/3/2005 n° 12 e s.m.i – D.M. 26/9/1997 – deliberazione della Giunta comunale n° del)

S T I M A

- 1- Pratica edilizia n°
- 2- Intestatario:
- 3- relativa ad opere di:

-4- Le opere sono comprese nella zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica apposto con:

- 4.1- Decreto Ministeriale 16/03/1956 (G.U. 80 del 04/04/1956)
- 4.2- Decreto Ministeriale 05/11/1956 (G.U.320 del 20/12/1956)
- 4.3- Decreto Ministeriale 16/12/1958 (G.U.313 del 29/12/1958)
- 4.4- Decreto Ministeriale 20/07/1960 (G.U.250 del 12/10/1960)
- 4.5- Decreto Ministeriale 14/11/1962 (G.U.294 del 19/11/1962)
- 4.6- Decreto Ministeriale 20/05/1967 (G.U.139 del 06/06/1967)
- 4.7- Verbale della Commissione Provinciale del 25/09/1987 notificato con lettera della Regione Lombardia del 28/09/1987 prot.n°31602. Il vincolo è stato confermato con verbale della Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici della Provincia di Brescia n. 1/07 espresso in data 25/1/2007, pubblicato all'albo pretorio del Comune per 90 giorni dal 26/4/2007 al 25/7/2007

-5- Per le opere in oggetto è accertata la compatibilità paesaggistica (casistiche 5.3):

- 5.1- parere della Soprintendenza in data prot. n°
- 5.2- parere della Commissione per il Paesaggio in data verbale n°
- 5.3- e corrispondono alla seguente fattispecie:
 - 5.3.1- lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati
- riferimento ad eventuale autorizzazione paesaggistica n° del
 - 5.3.2- impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica n° del
 - 5.3.3- lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- riferimento ad eventuale autorizzazione paesaggistica n° del
 - 5.3.4- altri lavori comunque assimilabili alle precedenti fattispecie, così ritenuti nei pareri sopra riportati
- riferimento ad eventuale autorizzazione paesaggistica n° del

oppure

-6- Per le opere in oggetto è accertata la non compatibilità paesaggistica ma con l'impossibilità tecnica di ripristino oppure è accertato il danno lieve al paesaggio (casistiche 6.3)

- 6.1- parere della Soprintendenza in data prot. n°
- 6.2- parere della Commissione per il Paesaggio in data verbale n°
- 6.3- e corrispondono alla seguente fattispecie prevista nella:
 - 6.3.1- lavori per i quali sia accertata l'impossibilità tecnica, adeguatamente motivata, di procedere al ripristino dello stato dei luoghi (
- riferimento ad eventuale autorizzazione paesaggistica n° del
 - 6.3.2- lavori che
 - 6.3.3- altri lavori comunque assimilabili alle precedenti fattispecie, così ritenuti nei pareri sopra riportati
- riferimento ad eventuale autorizzazione paesaggistica n° del

-7- Descrizione dei lavori aventi rilevanza, sotto il profilo paesaggistico, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica oggetto dell'applicazione della sanzione pecuniaria paesaggistica oggetto della presente stima:

-8- Il caso oggetto di stima è riconducibile alla seguente fattispecie prevista nella (fattispecie richiamate ai precedenti punti 5 e 6 e appresso descritte (**barrare la casella**)):

5.3 5.3.1/1 5.3.1/2 5.3.1/3 5.3.1/4 5.3.2/1 5.3.2/2 5.3.2/3 5.3.2/4 5.3.3/1 5.3.3/2 5.3.3/3 5.3.3/4
6.3 6.3.1/1A 6.3.1/2B 6.3.1/3C 6.3.2/1A 6.3.2/2B 6.3.2/3C 6.3.3/1A 6.3.3/2B 6.3.3/3C

- per gli abusi elencati all'art. 167, comma 4, del D. Lgs 42/2004, opere "minori" delle quali viene accertata la compatibilità quindi non suscettibili di arrecare danno ambientale

		Tipologia 1 <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</i>	Tipologia 2 <i>impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica</i>	Tipologia 3 <i>lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;</i>	Tipologia 4 <i>altri lavori comunque assimilabili alle precedenti fattispecie</i>
5.3					
5.3.1	a)- Se determinabile con il riferimento al valore d'estimo	Sanzione pecuniaria= profitto dove profitto= 5,25% della differenza del valore d'estimo dell'unità immobiliare calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva	Sanzione pecuniaria= profitto dove profitto= 4,50% della differenza del valore d'estimo dell'unità immobiliare calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva	Sanzione pecuniaria= profitto dove profitto= 3,75% della differenza del valore d'estimo dell'unità immobiliare calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva	assimilato a tipologia -1- -2- -3-
5.3.2	b)- Se non determinabile con il riferimento al valore d'estimo	Sanzione pecuniaria= profitto dove profitto= 5,25% della differenza tra valore dell'opera abusiva realizzata e i costi di costruzione sostenuti per la sua realizzazione	Sanzione pecuniaria= profitto dove profitto= 4,50% della differenza tra valore dell'opera abusiva realizzata e i costi di costruzione sostenuti per la sua realizzazione	Sanzione pecuniaria= profitto dove profitto= 3,75% della differenza tra valore dell'opera abusiva realizzata e i costi di costruzione sostenuti per la sua realizzazione	assimilato a tipologia -1- -2- -3-
5.3.3	c)- Se non c'è né "danno ambientale" né "utile conseguito", si applica il minimo (art. 83 L.R. 12/2005 e punto 5.e dei criteri)	minimo 1.000,00 euro ad unità immobiliare	minimo 750,00 euro ad unità immobiliare	minimo 500,00 euro ad unità immobiliare	assimilato a tipologia -1- -2- -3-

- per gli abusi elencati al punto 5.2 dei criteri regionali DGR 22/12/2011: impossibilità di ripristino – danno lieve al paesaggio

		Tipologia 1 A- per i quali sia accertata l'impossibilità tecnica, adeguatamente motivata, di procedere al ripristino dello stato dei luoghi (Consiglio di Stato, sez. VI, n. 4374/2002)	Tipologia 2 B- in cui le opere hanno causato danno lieve al paesaggio (Consiglio di Stato, sez. VI, n. 3184/2000)	Tipologia 3 C- altri lavori assimilabili alle precedenti fattispecie -A- -B-
6.3				
6.3.1	a)- Se determinabile con il riferimento al valore d'estimo	Sanzione pecuniaria= profitto Dove profitto= 6% della differenza del valore d'estimo dell'unità immobiliare calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva		
	b)- Se non determinabile con	Sanzione pecuniaria= profitto dove		

6.3.2	il riferimento al valore d'estimo	profitto= 6% della differenza tra valore dell'opera abusiva realizzata e i costi di costruzione sostenuti per la sua realizzazione
6.3.3	c)- Se non determinabile con i due metodi sopra indicati, si applica il minimo	minimo 1.000,00 euro ad unità immobiliare

-9- Per cui, in sintesi la sanzione pecuniaria:

- 9.1- risulta determinabile con riferimento al valore d'estimo, e con l'applicazione del percentuale del%
- 9.2- non risulta determinabile con riferimento al valore d'estimo e quindi va determinata con riferimento al valore dell'opera realizzata detratti i costi di costruzione sostenuti per realizzarla, e con l'applicazione del percentuale del%
- 9.3- risulta determinabile nella misura minima di €

-10- Procedimento di stima

-10.1- con riferimento al valore d'estimo

- 10.1.1- valore d'estimo prima della realizzazione delle opere paesaggisticamente abusive: €
- 10.1.2- valore d'estimo dopo la realizzazione delle opere paesaggisticamente abusive: €
- 10.1.3- differenza del valore d'estimo €
- 10.1.4- profitto:% della differenza del valore d'estimo (€) = €

-10.1.5- sanzione pecuniaria = profitto = €

-10.2- con riferimento al valore delle opere abusive realizzate

- 10.2.1- riferimenti: destinazione _____
microzona _____
valore medio €/mq _____
riferimento alla tabella sotto riportata _____

	destinazioni	micozona 1 <i>valore medio in €/mq di sup. lorda</i>	micozona 2 <i>valore medio in €/mq di sup. lorda</i>	micozona 3 <i>valore medio in €/mq di sup. lorda</i>	micozona 4 <i>valore medio in €/mq di sup. lorda</i>
10.2.1.1	Residenziale	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
10.2.1.1.A	abitazioni civili	4.300,00	3.200,00	3.100,00	2.400,00
10.2.1.1.B	abitazioni di tipo economico	-	2.400,00	2.500,00	1.850,00
10.2.1.1.C	autorimesse	2.800,00	1.700,00	1.250,00	1.050,00
10.2.1.1.D	box	3.000,00	1.850,00	1.500,00	1.100,00
10.2.1.1.E	posti auto coperti	2.200,00	1.400,00	1.000,00	830,00
10.2.1.1.F	posti auto scoperti	1.500,00	960,00	760,00	590,00
10.2.1.1.G	ville e villini	--	3.500,00	3.300,00	2.500,00
10.2.1.2	Commerciale	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
10.2.1.2.A	negozi	4.300,00	2.700,00	1.950,00	1.850,00
10.2.1.2.B	magazzini	--	--	--	460,00
10.2.1.3	Terziaria	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
10.2.1.3.A	uffici	3.600,00	2.700,00	2.250,00	2.050,00
10.2.1.4	Produttiva	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
10.2.1.4.A	capannoni tipici	--	--	--	600,00
10.2.1.4.B	laboratori	--	--	--	720,00

- 10.2.2- valore dell'opera dopo la realizzazione dei lavori paesaggisticamente abusivi: € (mq. x €/mq.)

- 10.2.3- costi di costruzione sostenuti per la realizzazione dell'opera paesaggisticamente abusiva:

€ (mq. x €/mq.)

-10.2.4- differenza tra il valore dell'opera e i costi di costruzione sostenuti per la realizzazione: €

-10.2.5- profitto:% della differenza fra valore e costo (€ x%) = €

-10.2.6- **sanzione pecuniaria = profitto = €**

-10.3- **con riferimento ad altre modalità, qualora la stima non sia effettuabile con le precedenti modalità 10.1 e 10.2**

-10.3.1- motivazioni.

-10.3.2- modalità alternativa di stima..

-10.3.3- valore dell'opera prima della realizzazione dei lavori paesaggisticamente abusivi: € .

-10.3.4- valore dell'opera dopo la realizzazione dei lavori paesaggisticamente abusivi: €

-10.3.5- differenza tra il valore dell'opera prima e dopo la realizzazione dei lavori paesaggisticamente abusivi: €

-10.3.6- profitto:% della differenza fra valore e costo (€) = €

-10.3.7- **sanzione pecuniaria = profitto = € ;**

-11- Secondo la stima sopra riportata la sanzione da applicare risulta pari a €

-12- Note e appunti: vedasi scheda analitica di calcolo allegata

Eventuali allegati (*elencare*)

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

Desenzano del Garda, _____

Il tecnico compilatore della stima

.....

Visto: il Dirigente
Arch. Cinzia Pasin

.....

ri /Resp.