



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-118.0.0.-158**

L'anno 2021 il giorno 28 del mese di Ottobre il sottoscritto Berio Paolo in qualita' di dirigente di Direzione Urbanistica, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART 15 DELLA L.1497/1939, AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 48 - COMMA V - DELLA L.R. 16/2008.

Adottata il 28/10/2021  
Esecutiva dal 28/10/2021

28/10/2021	BERIO PAOLO
------------	-------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-118.0.0.-158**

OGGETTO CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART 15 DELLA L.1497/1939, AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 48 - COMMA V - DELLA L.R. 16/2008.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

- Premesso che:
  - a) L'art. 48 della L.R. 16/2008 ammette la possibilità di regolarizzare opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 01/09/1967;
  - b) In particolare, il quinto comma del summenzionato articolo di legge, ove le opere risultino realizzate in aree od edifici già soggetti al vincolo della legge 1497/1939, prevede l'applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 della L. 1497/1939;
  - c) Il criterio per la determinazione di tale sanzione è stato sino ad oggi analogo a quello previsto per la determinazione della sanzione di cui all'art. 167 comma 4) del D.Lgs 42/2004 relativamente agli accertamenti di compatibilità paesaggistica, criterio stabilito nella D.G.C. n.7 del 09/01/2009, che prevedeva quale sanzione il maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito per il tramite della violazione, determinato mediante perizia di stima;
  - d) In particolare, per quanto riguarda la determinazione del "danno arrecato", era stabilito che questi fosse pari alla somma che risulterebbe necessaria per la remissione in pristino delle opere eseguite, determinata in base al più recente Prezziario Regionale delle Opere Edili della Liguria, e che quale "profitto conseguito", si dovesse considerare l'incremento del valore dell'immobile oggetto di intervento calcolato secondo i criteri dell'I.C.I. risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti.
  
- Considerato che il suddetto criterio per il calcolo del profitto conseguito è stato oggetto di censura dal TAR Liguria con la sentenza n.765/2020, in ragione del fatto che lo stesso non è stato ritenuto idoneo alla corretta quantificazione del profitto, soprattutto con riguardo ad interventi che

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

comportino incrementi di volume/superficie, dovendosi invece assumere quale profitto conseguito dalla realizzazione delle opere, la differenza tra il valore/plusvalore generato dall'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa.

- Considerato altresì che lo stesso Tribunale ha indicato nel valore di mercato il corretto parametro in base al quale effettuare il calcolo dell'aumento di valore conseguito a seguito della realizzazione dell'opera, dal quale devono essere detratti i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa.
  
- Preso atto:
  - che, a seguito di approfondimenti eseguiti sull'argomento è emerso che anche altri Enti Locali adottano il criterio indicato dal TAR Liguria, prevedendo nel contempo degli abbattimenti del valore, così definito, a fronte della vetustà dell'abuso;
  
  - che tale ulteriore criterio di valutazione trova supporto nella circostanza che si tratta di abusi "antichi", nella fattispecie risalenti ad oltre 50 anni fa, per cui -ove "oggi" valutati positivamente sotto il profilo paesaggistico- si può, a ragione, ritenere che si siano ormai integrati nel contesto paesaggistico di riferimento;
  
  - Ritenuto pertanto di uniformarsi ai criteri esposti nella richiamata decisione nell'individuazione del profitto conseguito ai fini del calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 15 della l. 1497/39, secondo le modalità di seguito indicate:
    - 1) nella determinazione dell'aumento di valore del bene conseguito mediante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere assunto a riferimento il valore di mercato medio a mq, desunto dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativo alla tipologia di immobile più economico tra quelle relative alle zone in cui ricadono gli interventi, tenuto conto che le opere in esame sono state realizzate da oltre cinquant'anni;
    - 2) nel calcolo del costo sostenuto per l'esecuzione delle opere, dovrà essere utilizzato il più recente Prezziario delle opere edili della Regione Liguria, riferito alla sola voce del costo di costruzione valutato a m.c. vuoto per pieno, parametrato alla data di effettuazione della perizia;
    - 3) quale "profitto conseguito", sempre in considerazione della già menzionata vetustà delle difformità prese in considerazione, sarà quindi individuata la cifra corrispondente alla differenza tra i due valori, calcolati come indicato ai precedenti punti 1) e 2), abbattuta del 50%.

- Ritenuto altresì che anche il criterio per la determinazione del danno arrecato possa formare oggetto di revisione, avuto riguardo al fatto che le difformità che si intendono regolarizzare con la procedura prevista dall'art. 48) della L.R. 16/2008, risultano nella maggior parte dei casi oramai inserite nel contesto paesaggistico di riferimento, fatti ovviamente salvi particolari abusi evidentemente impattanti o palesemente in contrasto con le esigenze di tutela imposte di volta in volta dal relativo decreto impositivo del vincolo.
- Ritenuto pertanto:
- di stabilire che il "danno arrecato" vada determinato secondo le modalità e con i criteri di seguito indicati:
  - 1) la pratica andrà sottoposta all'esame della CLP. Ove la stessa ritenga le opere eseguite in difformità dal progetto approvato influenti dal punto di vista della tutela del paesaggio, il criterio per il calcolo del danno arrecato è quello già individuato nella DGC 7/2009. Pertanto, al verificarsi di tale ipotesi, sussistendo un danno ambientale, dovrà essere predisposta una perizia di stima allo scopo di determinare la somma che risulterebbe necessaria per il ripristino dello stato approvato, determinata in base al più recente Prezzario delle Opere Edili della Regione Liguria;
  - 2) nel caso in cui, al contrario, la CLP ritenga le opere eseguite in difformità dal progetto approvato ininfluenti dal punto di vista della tutela del paesaggio, non sussistendo danno ambientale, non sarà richiesta la presentazione della sopra indicata perizia di stima.
- Ritenuto infine opportuno prevedere modalità semplificate di determinazione della sanzione ambientale per limitate particolari tipologie di difformità, come di seguito indicate.
  - 1) Nel caso di spostamento degli allineamenti di una o più finestre, oppure la chiusura di una o più finestre, o ancora l'apertura di una finestra e la chiusura di un'altra, così come l'apertura di porte finestre o la chiusura di porte finestre, o la sostituzione di un porta finestra con una finestra o viceversa, la sanzione paesaggistica applicata sarà pari a euro 2000, salvo che già ad un primo esame da parte del responsabile del procedimento la modifica evidenzii incompatibilità sotto il profilo paesaggistico.
  - 2) Le medesime regole valgono anche per i balconi o altre situazioni similari di facciata; in particolare per i balconi se dallo spostamento degli stessi consegue che uno o più abbiano dimensioni maggiori di quanto rappresentato nel progetto a suo tempo approvato, potrà essere forfettariamente quantificato d'ufficio un maggior valore della sanzione come segue: si applica un incremento rispetto alla somma minima di euro 2000 pari al 10% dell'attuale tariffa del contributo di costruzione della nuova costruzione corrispondente alla destinazione d'uso dell'immobile, moltiplicata per i metri quadrati in più di balcone.
- Visto l'art. 107 del D.Lgs 267/2000;
- Visti gli artt. 58 e 61 dello Statuto del Comune di Genova, i quali disciplinano le funzioni ed i compiti della Dirigenza;
- Visto il vigente Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi, in particolare il titolo III in merito all'attribuzione dei Dirigenti;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

## DETERMINA

- Di stabilire, limitatamente alle casistiche di cui all'art. 48) comma quinto della LR 16/2008, fatti comunque salvi i poteri discrezionali di competenza del Dirigente sulla determinazione dell'ammontare delle sanzioni amministrative pecuniarie, i seguenti criteri per la quantificazione del profitto conseguito ai fini del calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 15 della l. 1497/39:
  1. nella valutazione dell'aumento di valore del bene conseguito mediante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere assunto a riferimento il valore di mercato medio a mq, desunto dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativo alla tipologia di immobile più economico tra quelli della zona in cui ricade, tenuto conto che le opere sono state realizzate da oltre cinquant'anni;
  2. nel calcolo del costo sostenuto dovrà essere utilizzato il più recente Prezziario delle opere edili della Regione Liguria, riferito alla sola voce del costo di costruzione valutato a m.c. vuoto per pieno, parametrato alla data di effettuazione della perizia;
  3. quale "profitto conseguito", sempre in considerazione della già menzionata vetustà delle difformità prese in considerazione, sarà quindi assunta la cifra corrispondente alla differenza tra i due valori calcolati come sopra indicato, abbattuta del 50%;
- Di stabilire, limitatamente alle casistiche di cui all'art. 48) comma quinto della LR 16/2008, fatti comunque salvi i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, i seguenti criteri per la determinazione del danno arrecato ai fini del calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 15 della l. 1497/39:
  1. per la valutazione del danno arrecato la pratica va sottoposta all'esame della CLP. Ove la stessa ritenga le opere eseguite in difformità dal progetto approvato influenti dal punto di vista della tutela del paesaggio, il criterio per il calcolo del danno arrecato è quello già individuato nella DGC 7/2009. Pertanto, al verificarsi di tale ipotesi, sussistendo un danno ambientale, dovrà essere predisposta una perizia di stima allo scopo di quantificare la somma che risulterebbe necessaria per il ripristino dello stato approvato, determinata in base al più recente Prezziario delle Opere Edili della Regione Liguria;
  2. **nel caso in cui, al contrario, la CLP ritenga le opere eseguite in difformità dal progetto approvato ininfluenti dal punto di vista della tutela del paesaggio, non sussistendo danno ambientale, non sarà richiesta la presentazione della sopra indicata perizia di stima amministrativa pecuniaria di cui all'art. 15 della l. 1497/39:**
- **Di prevedere modalità semplificate di determinazione della sanzione ambientale, per limitate particolari tipologie di difformità come di seguito indicate, le**

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

**quali, in quanto tali, non richiedono un preventivo esame da parte della CLP, come di seguito indicate:**

- 1. nel caso di spostamento degli allineamenti di una o più finestre, oppure la chiusura di una o più finestre, o ancora l'apertura di una finestra e la chiusura di un'altra, così come l'apertura di porte finestre o la chiusura di porte finestre, o la sostituzione di un porta finestra con una finestra o viceversa, la sanzione paesaggistica applicata sarà pari a euro 2000, salvo che già ad un primo esame la modifica evidenzi incompatibilità sotto il profilo paesaggistico.**
  - 2. le medesime regole valgono anche per i balconi o altre situazioni similari di facciata; se dallo spostamento di balconi consegue che uno o più abbiano dimensioni maggiori di quelli rappresentati nel progetto a suo tempo approvato, potrà essere forfettariamente quantificato d'ufficio un maggior valore della sanzione come segue: si applica un incremento rispetto alla somma minima di euro 2000 pari al 10% dell'attuale tariffa del contributo di costruzione della nuova costruzione corrispondente alla destinazione d'uso dell'immobile, moltiplicata per i metri quadrati in più di balcone.**
- Di confermare, così come previsto nella richiamata DGC n.7/2009, che l'importo minimo della sanzione pecuniaria paesaggistica, in ogni caso, non potrà essere inferiore ad euro 2000, in ragione dell'antigiuridicità del comportamento che ha generato l'abuso, anche nel caso in cui la differenza tra profitto conseguito di importo dovesse risultare di importo inferiore.**
  - Di attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90 e s.m.i.**

**IL DIRETTORE**

***Dott. Paolo Berio***

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile