



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2024-331.0.0.-1

L'anno 2024 il giorno 04 del mese di Gennaio il sottoscritto Di Maio Gianfranco in qualità di dirigente di Direzione Edilizia Privata, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: MODIFICA DEI 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 04/01/2024
Esecutiva dal 04/01/2024

04/01/2024	DI MAIO GIANFRANCO
------------	--------------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2024-331.0.0.-1

OGGETTO: MODIFICA DEI 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:

- 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;
- in particolare, il quinto comma del già menzionato articolo di legge, ove le opere risultino realizzate in aree o edifici già soggetti al vincolo della legge 1497/1939, prevede l'applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 15 della L. 1497/1939;
- il criterio per la determinazione di tale sanzione è stato, in passato, analogo a quello previsto per la determinazione della sanzione di cui all'art. 167 comma 4) del D.Lgs. n. 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;
- 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.

Premesso ancora che:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- 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 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.
- 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;
- a seguito di approfondimenti eseguiti sull'argomento è emerso che anche altri Enti Locali adottano il criterio indicato dal TAR Liguria, prevedendo, allo stesso tempo, degli abbattimenti del valore fronte della vetustà dell'abusò;

Premesso altresì che:

- con Determinazione Dirigenziale n. 2021-118.0.0.-158 del 28/10/2021 sono state individuate le modalità di calcolo della sanzione ambientale, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 1497/1939, ai soli fini dell'applicazione di quanto disposto dall'art. 48 – comma 5 – della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per la regolarizzazione di opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 01/09/1967;
- i nuovi criteri adottati per il calcolo dell'aumento di valore conseguito a seguito della realizzazione dell'opera, ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 15 della L. 1497/39 (cd. "profitto conseguito"), non sono risultati sempre coerenti nell'individuazione del valore di mercato degli immobili, desunto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), avuto particolare riguardo ai locali aventi natura accessoria;
- nell'ambito di applicazione dei sopra richiamati criteri sono emersi dubbi interpretativi su quale debba essere il valore di mercato degli immobili, desunto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), da utilizzare in relazione alla tipologia di immobile oggetto del calcolo della sanzione;

Ritenuto, pertanto, opportuno modificare i contenuti della richiamata D.D. N. 2021-118.0.0.-158 del 28/10/2021 nella parte in cui specifica i criteri per l'individuazione del profitto conseguito ai fini del calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 15 della L. 1497/39, attualmente precisati al punto 1) della succitata determinazione, il cui testo di seguito si riporta integralmente:

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*

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

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 Prezzario 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%;*

come di seguito indicato:

1. *nella determinazione dell'aumento di valore del bene conseguito mediante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere assunto a riferimento il valore di mercato minimo a metro quadrato, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativo alla tipologia di immobile oggetto del calcolo della sanzione; per la tipologia abitativa dovrà essere scelto il valore minimo più aderente tra abitazioni civili, abitazioni di tipo economico e abitazioni signorili, riferito alle caratteristiche dell'immobile in cui sono presenti le opere oggetto di regolarizzazione; tenuto conto che le opere in esame sono state realizzate da oltre cinquant'anni dovrà essere applicato un coefficiente di vetustà pari al 50% del valore così ricavato;*
2. *per i locali aventi natura accessoria, quali: taverne; stenditoi; lavanderie; sottotetti non aventi caratteristiche abitabili; accessori indiretti, totalmente separati dall'immobile principale (pertinenze) o comunque non direttamente comunicanti con i locali agibili (locali tecnici, cantine, piccoli depositi); tale valore dovrà essere ulteriormente dimezzato. "*
3. *nel calcolo del costo sostenuto dovrà essere utilizzato il più recente Prezzario 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;*
4. *quale "profitto conseguito", sarà quindi assunta la cifra corrispondente alla differenza tra i due valori calcolati come sopra indicato;*

Ritenuto, infine, opportuno precisare che, nel confermare i criteri per la determinazione del "danno arrecato" meglio specificati nella citata D.D. N. 2021-118.0.0.-158 del 28/10/2021, compresi quelli semplificati per limitate particolari tipologie di difformità, questi ultimi vengono estesi a tutte le difformità che abbiano comportato: in assenza di incrementi della superficie agibile, lievi modifiche della sagoma del fabbricato; diversa sistemazione dei distacchi, senza creazione di nuove volumetrie; realizzazione di locali tecnici in copertura.

Visto l'art. 107 del D. Lgs 267/2000;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

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;

DETERMINA

di stabilire, limitatamente alle casistiche di cui all'art. 48, comma quinto, della L.R. 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 "profitto conseguito" ai fini del calcolo della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 15 della L. 1497/39:

1. nella determinazione dell'aumento di valore del bene conseguito mediante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere assunto a riferimento il valore di mercato minimo a metro quadrato, desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativo alla tipologia di immobile oggetto del calcolo della sanzione; per la tipologia abitativa dovrà essere scelto il valore minimo più aderente tra abitazioni civili, abitazioni di tipo economico e abitazioni signorili, riferito alle caratteristiche dell'immobile in cui sono presenti le opere oggetto di regolarizzazione; tenuto conto che le opere in esame sono state realizzate da oltre cinquant'anni dovrà essere applicato un coefficiente di vetustà pari al 50% del valore così ricavato;
2. per i locali aventi natura accessoria, quali: taverne; stenditoi; lavanderie; sottotetti non aventi caratteristiche abitabili; accessori indiretti, totalmente separati dall'immobile principale (pertinenze) o comunque non direttamente comunicanti con i locali agibili (locali tecnici, cantine, piccoli depositi); tale valore dovrà essere ulteriormente dimezzato. "
3. 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;
4. quale "profitto conseguito", sarà quindi assunta la cifra corrispondente alla differenza tra i due valori calcolati come sopra indicato;

di stabilire, limitatamente alle casistiche di cui all'art. 48, comma quinto, della L.R. 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 dovrà essere sottoposta all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio. 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

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

quello già individuato nella D.G.C. 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 Commissione Locale per il Paesaggio 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 che non richiedono un preventivo esame da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, come di seguito indicate:

1. in caso di spostamento degli allineamenti di una o più finestre, oppure di chiusura di una o più finestre, o ancora di apertura di una finestra e chiusura di un'altra, così come in caso di apertura o chiusura di porte finestre, ovvero di sostituzione di una porta finestra con una finestra o viceversa, la sanzione paesaggistica applicata sarà pari a € 2000,00 (euro duemila/00), salvo che già ad un primo esame la modifica evidenzii incompatibilità sotto il profilo paesaggistico;
2. le medesime regole valgono anche:
 - per i balconi; se dallo spostamento degli stessi 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 € 2000,00, 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;
 - per tutte le difformità che abbiano comportato: in assenza di incrementi della superficie agibile, lievi modifiche della sagoma del fabbricato; diversa sistemazione dei distacchi, senza creazione di nuove volumetrie; realizzazione di locali tecnici in copertura.

di confermare, così come previsto nella richiamata D.G.C. n. 7/2009, che l'importo minimo della sanzione pecuniaria paesaggistica, in ogni caso, non potrà essere inferiore a € 2000,00 (euro duemila/00), 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.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

IL DIRIGENTE

Arch. Gianfranco Di Maio