

COMUNE DI BREBBIA

Provincia di Varese

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER OPERE NON AUTORIZZATE IN ZONA DI TUTELA PAESAGGISTICA.

1 . PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

La normativa sulla tutela paesaggistica prevede che gli interventi di modificazione del territorio debbano essere sempre preventivamente autorizzati (art. 146 del D.Lgs. 42/2004), salvo quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 (interventi non soggetti ad autorizzazione).

Le violazioni di tale regime determinano, oltre all'applicazione delle sanzioni penali, l'erogazione di sanzioni per illecito amministrativo.

In particolare, con il D.Lgs. n. 157/2006 recante "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio", è stata introdotta all'art. 146, comma 4, del Codice la possibilità del rilascio di autorizzazione paesaggistica in sanatoria nei seguenti casi individuati all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004:

- a) per 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;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Per ottenere l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria (art. 167) il proprietario, possessore o detentore dell'immobile o dell'area, presenta domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità degli interventi.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro novanta giorni.

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.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

L'art. 181 del D.Lgs. n. 42/2004 (così come integrato dall'art. 1, comma 36, lettera c della L. n. 308/2004), dopo aver stabilito - ai commi 1 e 1 bis - specifiche sanzioni penali nel caso di realizzazione di interventi di qualsiasi genere su beni paesaggistici in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa, prevede - al successivo comma 1-ter - che, "Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative ripristinatorie o pecuniarie di cui all'art. 167", le sanzioni penali non si applicano "qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica", secondo le procedure di cui al successivo comma 1-quater, in presenza di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1-ter.

Sulla base di questi disposti si è ritenuto necessario definire criteri da utilizzare al fine dello snellimento dei procedimenti amministrativi per la quantificazione della sanzione ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La quantificazione della sanzione deve essere determinata in base all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. come la somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito della trasgressione.

L'Ente è quindi tenuto a stabilire la quantificazione della sanzione dovuta sulla base di criteri equitativi e in relazione ad una stima tecnica di carattere generale.

Pertanto si ritiene che la stima dovrà essere effettuata tenendo conto del parametro danno, da valutare in via equitativa, sia del parametro profitto conseguito, corrispondente all'utile che ha tratto il trasgressore in danno all'interesse pubblico lesa.

La sanzione pecuniaria corrisponde al parametro valutato in modo maggiore.

Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. si ritiene di dover distinguere le seguenti ipotesi:

1. nel caso in cui l'abuso sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico, la sanzione sarà determinata con riferimento al maggior profitto conseguito, calcolato secondo la formula di cui al paragrafo. 2. Comma 2.1.1, in quanto il giudizio di compatibilità comporta una

- valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale;
2. qualora, invece, l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato un'alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera.
 3. infine, se l'abuso è ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo, verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al danno ambientale arrecato determinato dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona (ambiti di rilevanza paesistica o naturalistica desunti dagli elaborati del PGT e del PTCP) in cui l'abuso è stato realizzato, calcolato secondo la formula di cui al paragrafo 2 comma 2.2.

Nel calcolo della sanzione pecuniaria verranno considerati i seguenti criteri:

- in caso di interventi realizzati in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria in concreto irrogabile a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo;
- nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato non assimilabile neppure per analogia alle casistiche previste per i valori forfettari, non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultima non potrà essere comunque inferiore a euro 500,00, come indicato dalla L.R. n. 12/05 art. 83.

Per quanto attiene gli interventi di trasformazione del bosco sono stati infine predisposti degli specifici criteri di calcolo.

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004 e dal D.lgs 157 del 24/3/06 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III[^] del D.Lgs. n. 42 del 24/2/04 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42 cit.): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

Lo scopo del presente regolamento è quello di fissare criteri oggettivi per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per le aree soggette al vincolo paesaggistico, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio - urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del DPR 380/01), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/04 art. 1, comma 37 (c.d. Condono ambientale speciale) e comma

36 (regime ordinario, recepito nei nuovi artt. 167 e 181 D.Lgs. 42 cit.).

L'accertamento di compatibilità paesistica, con annessa sanzione, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio-urbanistica;

ART. 3 COMPETENZE

Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/04 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della Commissione del Paesaggio Comunale la quale, per composizione e per competenza, esprimerà il parere in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

ART. 4 SANZIONE PER VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE

1. Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione".

L'applicazione della sanzione pecuniaria è obbligatoria anche in assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a 500,00 euro, come indicato dalla L.R. n. 12/05 art. 83.

2. Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui al citato articolo 167 occorre distinguere le seguenti tre ipotesi:

2.1 qualora l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione, si procederà ad ordinare la **demolizione dell'opera** (sanzione ripristinatoria) prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per il Paesaggio riterrà opportuno stabilire.

2.2 nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico dalla Commissione per il Paesaggio, verrà irrogata una **sanzione pecuniaria determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito** in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale;

2.3 infine, se l'abuso è ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico "ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo", verrà irrogata una sanzione **pecuniaria pari al danno ambientale arrecato** (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente stante il suddetto giudizio di incompatibilità) determinato dal profitto conseguito aumentato di una percentuale variabile in relazione al valore paesaggistico della zona in cui l'abuso è stato realizzato.

3. In generale la sanzione pecuniaria pari al maggior profitto conseguito ed al danno ambientale causato è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore. Nel paragrafo 2 (**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004**) sono definiti criteri e i parametri ai quali far riferimento per redigere la perizia (sintetica) di stima.

La perizia verrà sottoposta al controllo del Responsabile della struttura tecnica in materia ambientale che ne validerà il contenuto e che determinerà le eventuali correzioni e/o varianti.

4. In caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, al fine di ricondurre la determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria in concreto irrogabile a criteri di omogeneità, quest'ultima sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo.

5. Nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato, non sia possibile

determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, 1° comma del D.Lgs. n. 42/2004, quest'ultima non potrà essere comunque inferiore ad €. 500,00, come indicato dalla L.R. n. 12/O5 art. 83.

6. Ai fini della determinazione della ulteriore maggiorazione, da un terzo alla metà, prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b), punto 1) della L. n. 308/2004 (condono ambientale) la cui corresponsione concorre, insieme con le altre condizioni previste dalla norma medesima, alla estinzione dei reati in materia paesaggistica si individuano i seguenti criteri:

- **per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento**, verrà applicata una maggiorazione pari alla metà della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria a norma dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
- **per gli interventi sull'esistente** (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione edilizia), verrà applicata una maggiorazione pari ad un terzo della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;

7. La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. n. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è determinata in €. 3.000,00 per interventi sull'esistente, mentre, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 100 mc e, comunque, non inferiore ad €. 3.000,00 e non superiore a € 50.000,00;

8. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione delle sanzioni sono utilizzate, oltre che la remissione in pristino, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o 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 rimessione in pristino in danno ai soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

ART. 5 NORME TRANSITORIE

1. Il Comune di Brebbia non è ancora dotato di Rete Ecologica che risulta in fase di predisposizione;

Fino all'avenuta individuazione e approvazione della rete ecologica, ai fini del calcolo del maggior profitto (MP) non dovrà essere tenuto conto del coefficiente indicato nel paragrafo 2.1.1 del presente regolamento;

I procedimenti ancora in fase di istruttoria (di giudizio di compatibilità), non ancora dotati della quantificazione economica della sanzione, verranno assoggettati al presente regolamento.

2. CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004

2.1 CALCOLO INDENNITÀ' PECUNIARIA SENZA DANNO AMBIENTALE

2.1.1 Calcolo del Maggior profitto (MP)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto e all'ambito del territorio su cui è localizzato. La stima è mediata dalla Vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$\text{MAGGIOR PROFITTO (MP)} = (V_{vm} - C_{um}) \times A_m \times T_e \times R_e \times S_c \times V_a$$

Dove:

V_{vm} = Valore venale medio

C_{um} = Costo unitario medio

Am = Ambiti di localizzazione
Te = Tipologia edilizia
Re = Rete ecologica
Sc = Superficie di riferimento
Va = Vetustà dell'opera abusiva

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti. Per gli altri interventi è desunta in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento, come sotto specificati. Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3). I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (S) sono i seguenti:

Valore venale medio (Vvm)

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadrato per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune in cui ricade l'intervento. Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrati sanzioni sul territorio si assume a riferimento il valore medio minimo desunto in base alla tipologia e alla zona in cui ricade l'intervento.

Costo unitario medio di produzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalla tabella con gli importi per il calcolo del costo di costruzione da reperire nel Comune in cui ricade l'intervento. Il titolare dell'istanza di sanatoria deve produrre preventivamente la perizia di stima "asseverata", per determinare quanto sopra, a firma di tecnico abilitato.

Coefficiente di maggiorazione in riferimento ai/i ambiti su cui ricade l'intervento (Am)

Il territorio è stato classificato in zone, avendo come riferimento gli ambiti di sensibilità paesistica individuati nella tavola del P.G.T, a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente:

- Zona 5 = Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: incremento del 50%;
- Zona 4 = Classe di sensibilità paesaggistica alta: incremento del 30%;
- Zona 3 = Classe di sensibilità paesaggistica media: incremento del 20%;
- Zona 2 = Classe di sensibilità paesaggistica bassa: incremento del 10%;
- Zona 1 = Classe di sensibilità paesaggistica molto bassa: nessun incremento;

Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (Te)

È un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio:

- Edifici unifamiliari e bifamiliari coefficiente 1.20
- Edificio fino a 5 unità immobiliari coefficiente 1.00
- Edificio oltre le 5 unità immobiliari coefficiente 0.80

Coefficiente di maggiorazione relativo alla rete ecologica (Re) [comma 2 art. 5]

A seguito dell'individuazione dei corridoi della rete ecologica viene attribuito un coefficiente di maggiorazione da 1,30 a 1,20 per gli interventi ricadenti al suo interno:

ZONA CORRIDOI PRIMARI = 1,30
ZONA CORRIDOI SECONDARI = 1,20

Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

1. Vano utile 1,00
2. Vano accessorio 0,90
3. Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie, ect.) 0,60.

Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo come segue:

- opera realizzata da 0 a 2 anni: coefficiente 1,0
- opera realizzata da 3 a 4 anni: coefficiente 0,9
- opera realizzata da 5 a 6 anni: coefficiente 0,8
- opera realizzata da 7 a 10 anni: coefficiente 0,7
- opera realizzata da 11 a 20 anni: coefficiente 0,6
- opera realizzata da oltre 20 anni: coefficiente 0,5

La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

2.1.2 VALORI FORFETTARI DEL MAGGIOR PROFITTO (MP) RIFERITI AGLI INTERVENTI DIVERSI DALLA NUOVA COSTRUZIONE E DAGLI AMPLIAMENTI PER SINGOLA UNITA IMMOBILIARE

Ristrutturazione Edilizia	MP = € 3.500,00
Restauro e risanamento consen/ativo	MP = € 3.000,00
Manutenzione straordinaria	MP = € 2.500,00

2.1.3 VALORI FORFETTARI DEL MAGGIOR PROFITTO (MP) PER ULTERIORI INTERVENTI

Movimenti terra (Scavi e riporti)

MP = fino a 15 mc:	€ 500,00
MP = oltre i 15 mc fino a 100 mc:	€ 500,00 + €100,00/mc oltre i 15 mc
MP = oltre i 100 mc:	€ 1.000,00 + €100,00/mc oltre i 100 mc

Manufatti accessori (balconi, logge, porticati, tettoie) come definiti dalla Circolare n.33 del 26/06/2009, (Ministero per i Beni e le Attività Culturali).

MP = fino a mq 50	€ 500,00
MP = da mq. 51 a 500	€ 900,00
MP = da mq. 501 a 1300	€1.500,00
MP = oltre i 1300,00 mq	€ 1.500,00 + €1,20 €/mq

2.2 CALCOLO INDENNITA' PECUNIARIA CON DANNO AMBIENTALE

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (Da) è determinato dal valore del maggior profitto (MP), come sopra definito, maggiorato con il Coefficiente di maggiorazione in riferimento agli ambiti del PGT su cui ricade l'intervento (Am) definito nella tavola della sensibilità paesistica del PGT, e maggiorato dal coefficiente relativo alla rete ecologica (Re); sintetizzato dalla seguente formula:

$$\text{DANNO AMBIENTALE (Da)} = \text{MP} \times \text{Am} \times \text{Te} \times \text{Re}$$

2.3 CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI DI

TRASFORMAZIONE DEL BOSCO

La stima del danno arrecato viene determinata in prima istanza attraverso la determinazione del "valore ecologico del bosco" calcolato sulla base dei dettati della DGR 675/2005 e s.m.i.: in particolare il calcolo sarà effettuato in base ai contenuti del PIF, applicando i contenuti della DGR 675/2005 e s.m.i. Per il calcolo del valore del bosco sono stati utilizzati i seguenti criteri:

1 si calcola il valore unitario definito in base al valore unitario del suolo (calcolato in base al valore agrario medio dei "seminativi non irrigui" del territorio provinciale – regione agraria 3:

<http://www.provincia.va.it/ProxyVFS.axd/null/r60215/2016-pdf?ext=.pdf>

+ valore del soprassuolo pari a €/mq. 2,5867 da DGR 10975 del 26/11/2013:

http://www.agricoltura.regione.lombardia.it/shared/ccurl/204/40/aggiornamento_valore_soprassuolo_dgr675_ddg_10975_2013.pdf

2. il valore così ottenuto andrà moltiplicato per il coefficiente di compensazione che viene calcolato in base alla stima del valore biologico del bosco sulla base delle successive tabelle:

Stima del valore biologico del bosco						
	Elementi di valutazione	Basso	Intermedio	Alto	Molto alto	eccezionale
A	Governio	Ceduo semplice e arbusteti		Ceduo matricinato, composto, sotto fustaia		fustaia
		1		5		10
B	Tipi forestali della Regione Lombardia	Formazioni antropogene (robinieti puri e misti, formazioni di ciliegio tardivo)	Castagneti dei substrati carbonatici e dei substrati silicatici; Orno-Ostrieti; Peccete secondarie e di sostituzione	Alneti di ontano bianco o verde; Formazioni particolari; Aceri Frassineti e Acero Tiglieti, Betuleti e Corileti, Querceti di roverella; Pinete di pino silvestre; Peccete montane, altimontane e azonali; Mughete	Pineta di pino silvestre planiziale; Betuleto secondario del pianalto; Piceo Faggete; Abieteti; Lariceti Larici-cembreti; Alneti di	Querceti (tranne querceti di roverella); Quercio Carpineti; Cembrete
		1	3	5	8	10
C	Coefficiente di boscosità	Area ad alto coefficiente di boscosità, o in assenza di Pif		Area a basso coefficiente di boscosità, o in assenza di Pif		
		1		5		
D	Vincoli ex r.d.l. 3267/1923	Assente		Vincolo per scopi idrogeologici		Area già sottoposta a vincolo per altri scopi art.
		0		3		5
E	Presenza di piani di assestamento forestale	Non compreso in P.A.F.		Bosco incluso in P.A.F. scaduto		Bosco incluso in P.A.F in corso di validità

		0		3		5
F	Vincolo paesistico emesso con specifico provvedimento ministeriale (art. 138,139, 141 dlgs 42/2004)	Assente				Presente
		0				5
G	Aree protette	Parco locale di interesse sovracomunale	Parco Regionale	Zona a "parco naturale" ³³ in parco	Riserva Naturale, aree sottoposte a tutela dall'Unione Europea (direttiva habitat, Life, ecc.)	Riserva Naturale Integrale
		1	3	5	8	10
N.B.: In caso di popolamento forestale eterogeneo, viene effettuata la media ponderata tra i valori indicati in tabella.						
Calcolo del rapporto di compensazione partendo dal valore biologico del bosco						
		Punteggio < 13	13 ≤ punteggio ≤ 20	21 ≤ punteggio ≤ 35		Punteggio > 35
Rapporto di compensazione		1:2	1:3	1:4		1:5
Stima del valore produttivo del bosco						
<i>Elementi di valutazione</i>		<i>Bassa</i>	<i>Media</i>	<i>Alta</i>		
Massa Ettaro (mc.)		< 70 mc.	70 ≤ mc/ha ≤ 200	Mc/ha > 200		
Stima speditivi o tramite aree di saggio su boschi limitrofi con caratteristiche similari		2	2,5	3		
N.B.:	il calcolo viene effettuato sulla massa presente e non sulla ripresa disponibile					

Il fattore di moltiplicazione calcolato in base al valore biologico del bosco va sommato al fattore di moltiplicazione calcolato in base al valore produttivo del bosco.

Pertanto il valore unitario del bosco in base agli elementi sopra desunti risulta pari a:

$$\begin{aligned}
 \text{VALORE UNITARIO DEL BOSCO} = & \\
 (\text{€ } 7,59 \text{ valore agrario medio dei "seminativi non irrigui" del territorio provinciale, con riferimento} & \\
 & \text{alla Regione agraria 3 -} \\
 & + \\
 & \text{2,5867 valore del soprassuolo)} \\
 & \times \\
 & \text{fattore di moltiplicazione del valore biologico del bosco} \\
 & \times \\
 & \text{fattore di moltiplicazione del valore produttivo del bosco}
 \end{aligned}$$