



# **COMUNE DI COLLERETTO GIACOSA**

**Città Metropolitana di Torino – Regione Piemonte**

## **REGOLAMENTO SUL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI TUTELA DEL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI ALLA'RT. 167 DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO".**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del.....**

## **INDICE**

<b>ART. 1 PREMESSE</b>	<b>pag. 3</b>
<b>ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<b>pag. 3</b>
<b>ART. 3 ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>ART. 4 CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA</b>	<b>pag. 4</b>
<b>ART. 5 MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SANZIONI</b>	<b>pag. 6</b>
<b>ART. 6 NORME DI APPLICAZIONE GENERALE</b>	<b>pag. 6</b>

## **ART. 1 PREMESSE**

1. Il presente Regolamento ha per oggetto il procedimento per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e l'applicazione della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", di seguito denominato "Codice" per opere realizzate in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte terza del Codice, senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa (art. 146), nonché le domande di condono edilizio presentate ai termini di legge: indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggior somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione, la cui quantificazione è stata attribuita alla sfera di competenza comunale.

## **ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. I seguenti articoli si applicano agli interventi di cui all'art. 1, ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico, che abbiano determinato modifica allo stato dei luoghi o all'aspetto esteriore degli edifici, in linea con le disposizioni normative previste dal Codice, ivi comprese le domande di condono edilizio presentate ai termini di legge, i cui procedimenti amministrativi non siano ancora conclusi alla data di approvazione del presente regolamento.

2. L'amministrazione competente a pronunciarsi sulle domande di accertamento di compatibilità paesaggistica e a quantificare ed irrogare le sanzioni amministrative, è il Comune, previo parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza

3. La sanzione amministrativa pecuniaria (c.d. indennità risarcitoria) si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del Codice di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale e corrisponde al pagamento di una somma equivalente alla maggior somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

4. I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione pecuniaria, nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/2004 art. 1, comma 36, recepito degli artt. 167 e 181 del Codice, e del D.M. 26/9/1997, non comprese le domande di condono edilizio presentate ai termini di legge.

5. 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.

## **ART. 3 ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica è presentata ai sensi dell'art. 167 del Codice, contestualmente alla presentazione dell'istanza ovvero della pratica relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria. L'accertamento di conformità edilizia sarà propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica.

2. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata da:

- elaborati grafici
- relazione tecnico-descrittiva, riferite a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi

- documentazione fotografica a colori, con riprese sia panoramiche che circostanziate del sito interessato e delle opere realizzate
- relazione paesaggistica
- perizia asseverata da tecnico abilitato per la quantificazione della sanzione pecuniaria.

3. Per i lavori elencati nella casistica di cui all'art. 167, comma 4, punti a) b) e c) del Codice nel caso in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica delle opere realizzate, l'interessato è tenuto al pagamento di una sanzione pecuniaria, il cui importo è pari al maggior valore tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

4. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167 del Codice, con ordine di rimessione in pristino.

5. Nei casi in cui sia necessario acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere già eseguite e Autorizzazione paesaggistica in sub-delega per opere ancora da eseguire, le due procedure debbono essere avviate separatamente ma contestualmente in modo da rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere eventualmente in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'Autorizzazione paesaggistica in sub-delega sarà condizionata alla positiva conclusione dell'iter di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già realizzate.

6. Il titolo abilitativo edilizio deve, ove ricorrano le condizioni, osservare ed assicurare il rispetto di eventuali condizioni e prescrizioni previste nel provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

#### **ART. 4 CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

1. In merito agli interventi di cui all'art. 3, comma 1, del presente Regolamento, la sanzione pecuniaria è determinata secondo i disposti dell'art. 167, comma 5 del Codice .

2. Per ciascun intervento dovrà pertanto essere individuata l'entità dell'abuso come segue:

**tipologia a)** Interventi edilizi abusivi ritenuti incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto determinanti un'alterazione rilevante dello stesso (danno arrecato) tale da richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria; in tali casi il procedimento seguirà i disposti di cui all'art. 167, comma 1 del Codice (rimessione in pristino a proprie spese) e per tali interventi conseguono gli effetti di cui all'art. 181 dello stesso Codice.

**tipologia b)** Interventi edilizi abusivi compatibili con l'ambiente, in quanto ritenuti causa di danno paesaggistico tale da non richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria. In tali casi si procederà alla determinazione della sanzione, che sarà data dal maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ed al rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

**tipologia c)** Interventi edilizi abusivi ritenuti compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico; per questa tipologia di intervento la sanzione corrisponderà pertanto al solo profitto conseguito mediante la trasgressione. L'intervento potrà pertanto acquisire il provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

#### **DANNO ARRECATO (tipologia b)**

Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare od eliminare gli effetti negativi sull'ambiente. La realizzazione di eventuali prescrizioni o condizioni, contenute nel parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza e riguardante finiture, particolari, schermature del manufatto, od altri modesti interventi volti a migliorare la tipologia e l'estetica del manufatto, una volta ottemperate, sono da considerarsi interventi finalizzati all'eliminazione del danno ambientale paesaggistico prodotto.

Qualora il danno arrecato risulti pari a zero, si applica la sanzione minima che non potrà mai essere inferiore ad € 1.000,00.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione. Dovrà pertanto essere redatta apposita perizia di stima, asseverata da professionista abilitato incaricato dal richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, che descriva dettagliatamente i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine di un'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito, nel caso in cui il trasgressore non proceda alla rimessa in pristino dell'opera abusiva. La suddetta perizia di stima dovrà risultare di importo non inferiore al 100% del valore delle opere risultante dal computo metrico estimativo analitico redatto in base al prezzario Regionale opere pubbliche vigente.

#### **PROFITTO CONSEGUITO (tipologie b - c)**

In riferimento ai criteri già dettati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali all'art. 2 del D.M. 26/09/1997, *"(...) in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia di stima asseverata"*.

Il profitto conseguito è determinato mediante perizia di stima asseverata da professionista abilitato incaricato dal richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, e corrisponde all'incremento di valore dell'immobile risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti. In profitto conseguito, qualora non possa essere diversamente quantificato, dovrà essere calcolato con stima redatta sulla base del vigente prezzario Regionale opere pubbliche. Il valore dell'opera realizzata non potrà mai essere inferiore all'importo dei costi sostenuti.

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sottoriportate, nei limiti di cui all'art. 167, comma 4 del Codice, la sanzione pecuniaria del profitto minimo conseguito calcolato come sopra indicato non può essere inferiore a:

a) Opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 – comma 1 – lett. d. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **minimo € 1.200,00**

b) Impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **minimo € 800,00**

c) Opere di manutenzione straordinaria (art. 3 – comma 1 – lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **minimo € 800,00**

d) Opere di restauro e risanamento conservativo (art. 3 – comma 1 – lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **minimo € 800,00**

e) movimenti di terra (scavi e riporti):  
fino a 15,00 mc minino **€ 516,00**  
oltre 15,00 mc fino a 100,00 mc: **€ 516,00 + € 100/mc**  
**oltre i 15 mc**  
oltre i 100 mc: **€ 9.016,00 + € 150/mc oltre i 100 mc**

f) opere di sistemazione di aree in zone vincolate (ad esempio a titolo esemplificativo: creazione di parcheggio o soste veicoli, deposito di materiale a cielo aperto, recinzioni, pavimentazione, esbosco) minimo: € **1.000,00**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

#### **ART. 5 MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SANZIONI**

1. Il pagamento dell'importo delle sanzioni, determinato dal Servizio Tecnico sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 45 giorni dalla data di comunicazione dello stesso.

2. Il provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato (previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza) in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento della sanzione pecuniaria.

3. Ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalle remissioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

4. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a € 10.000,00 nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati a mese, previa stipula di garanzia fidejussoria a garanzia del Comune di Colletterto Giacosa.

#### **ART. 6 NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

1. Tutti i valori riportati sono automaticamente aggiornati annualmente in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione.

2. La misura delle sanzioni, anche convenzionali, sono stabilite, in sede di prima applicazione dal presente atto e a decorrere dalla data di esecutività della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente Regolamento.