



COMUNE DI BALDISSERO CANAVESE
PROVINCIA DI TORINO

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

INDICE

ART. 1 . PREMESSE	6
ART. 2 . AMBITO DI APPLICAZIONE	6
ART. 3 . ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.	6
ART. 4 . PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA. .	6
ART. 5 . CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COM PATIBILITA' PAESAGGISTICA.	7
ART. 6 . ALTRE OPERE.....	8
ART. 7 . COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO ..	8
ART. 8 . MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA.....	9
ART. 9 . RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.....	9
ART. 10 . NORME DI APPLICAZIONE GENERALE.....	9
ALLEGATO 1 - MODULO PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA..	7

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 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", modificato dall'art. 36 comma a) e b) della L. 15.12.2004 n. 308, e sostituito dall'art. 27 del Decreto Legislativo 157/2006 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III[^] del D.Lgs. 42/2004, realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa (art. 146): 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 edilizi 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.
2. L'Amministrazione competente a pronunciarsi sulle domande di accertamento di compatibilità paesaggistica ed a quantificare ed irrogare le sanzioni amministrative, è il Comune, previo parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza.
3. La sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.
4. 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.
5. I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria), nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/2004 art.1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi articoli 167 e 181 del D.Lgs 42/2004 citato).

ART. 3 . ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.

1. Per i lavori elencati nella casistica di cui ai punti a), b), e c) di cui all'art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/2004, nel caso in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica delle opere abusivamente 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, determinato con le modalità di cui all'art.16 della L.R. 20/89.
2. In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica il Permesso edilizio in sanatoria non potrà essere rilasciato. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica viene respinta con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria (ordine di rimessa in pristino a spese del responsabile dell'abuso), o in conformità ai disposti di cui al comma 1 dell'art.167 D.Lgs.42/2004.
3. Il termine per la verifica della compatibilità paesaggistica e quindi per il rilascio del relativo provvedimento da parte dell'Amministrazione comunale è di 180 giorni dalla data della richiesta secondo le procedure di seguito indicate e ai sensi del già richiamato art.167 del D.Lgs. 42/2004.

ART. 4 . PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata in conformità al modello descritto all'ALLEGATO n. 1, contestualmente alla presentazione dell'istanza ovvero alla denuncia relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria. L'accertamento di conformità edilizia sarà propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica per i casi di cui all'art.1.
2. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata da:
 - a) elaborati grafici, in duplice copia, con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti;
 - b) relazione tecnico-descrittiva, in duplice copia, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi;

- c) documentazione fotografica a colori, in duplice copia, con riprese sia panoramiche che circostanziate del sito interessato e delle opere realizzate;
- d) idonea documentazione per la quantificazione della sanzione pecuniaria, come di seguito indicata.
3. 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 contestualmente, in modo tale da rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere 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.
4. 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. 5 . 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 criteri dettati dall'art. 16 L.R. 20/1989.
2. Per ciascun intervento dovrà essere pertanto 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 c.1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e per tali interventi conseguono gli effetti di cui al successivo art. 181.
- 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 ed il profitto conseguito, 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 AMBIENTALE ARRECATO

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 riguardanti 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 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 prezziario Regionale opere pubbliche vigente, a firma di professionista abilitato.

PROFITTO CONSEGUITO

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*, in conformità ai disposti di cui al citato art.16 della L.R. 20/89, è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti, valutato da apposita perizia di stima. 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, a firma di professionista abilitato.

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto riportate, nei limiti di cui all'art. 167 c. 4 del D.Lgs. 42/2004, il **profitto MINIMO** è valutato come segue:

a) **Opere di ristrutturazione edilizia** (art. 3 – comma 1 – lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) o di mutamento della destinazione d'uso, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, Ristrutturazione Edilizia **minimo = €. 1.200,00**

b) **Opere di restauro e risanamento conservativo** (art. 3 – comma 1 – lett. c del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio: Restauro e risanamento conservativo **minimo = €. 900,00**

c) **Opere di manutenzione straordinaria** (art. 3 – comma 1 – lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio:
Manutenzione straordinaria **minimo = €. 600,00**
Manutenzione straordinaria di parti comuni **minimo = €. 600,00**

d) **Altre opere minori** o modalità di esecuzione, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio:
Movimenti di terra (Scavi e riporti) **minimo = Fino a 15 mc € 516,00**
minimo = Oltre i 15 mc fino a 100 mc € 516,00 + € 100/mc oltre i 15 mc
minimo = Oltre i 100 mc € 9.016,00 + € 150,00/mc oltre 100 mc

ART. 6 . ALTRE OPERE

1. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia. Opere di sistemazione di aree in zone vincolate (a titolo esemplificativo: creazione parcheggio o soste di veicoli, deposito di materiale a cielo aperto, recinzioni, pavimentazioni) si applicherà la sanzione minima pari ad €1.000,00.

ART. 7 . COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO

1. In merito alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi dell'art.1 comma 37 della L.308/2004 (condono ambientale), l'indennità risarcitoria è determinata come previsto al precedente art.5, oltre alla maggiorazione ed alla sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui ai successivi commi 2 e 3.

2. La determinazione della maggiorazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 1. comma 37, lett. b), punto 1) della L. 308/2004, la cui corresponsione concorre all'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è definita come segue:

1. per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione 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, così come disciplinato all'art.5 del presente Regolamento;

2. per gli interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-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, così come disciplinato all'art.5 del presente Regolamento.

3. La sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è quantificata come segue:

1. per interventi sull'esistente consistenti in manutenzione straordinaria: € 3.000,00
restauro: € 4.000,00
ristrutturazione edilizia € 5.000,00

2. per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad € 300,00/mc di volume, calcolato come indicato nelle NTA del vigente PRGC, e comunque non inferiore ad € 6.000,00 e non superiore ad € 50.000,00.

ART. 8 . MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 45 giorni dalla data di comunicazione della stessa.
2. 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 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 remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.
3. 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.

ART. 9 . RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. Il provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato (previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza), in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria e degli oneri, se dovuti, e della indennità anche in caso di rateazione.

ART. 10 . NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

1. Tutti i valori riportati verranno aggiornati 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.

ALLEGATO 1 - MODULO PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.

BOLLO

**AUTORIZZAZIONE ALLA CONSERVAZIONE DI
OPERE GIA' REALIZZATE IN AMBITO SOGGETTO A VINCOLO PAESAGGISTICO**

Spett.le
COMUNE DI
BALDISSERO CANAVESE
SERVIZIO TECNICO

OGGETTO: *“Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica per opere realizzate in assenza di preventiva autorizzazione ex art. 181 D. Lgs. 42/2004 in zona sottoposta a vincolo di tutela paesistico-ambientale”.*

Comune: BALDISSERO CANAVESE - Via

.....

Fg. mapp.

Oggetto:

Il sottoscritto..... nato a
il..... C.F. proprietario/possessore/detentore dell'immobile
interessato dall'intervento

RIVOLGE ISTANZA

ai sensi della Legge citata in epigrafe, al fine di ottenere l'autorizzazione alla conservazione di opere consistenti in

.....

realizzate nel Comune di **BALDISSERO CANAVESE**, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi:

- dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (D.M. 23.08.1966 ex L. 1497/39)
- dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (CORSO D'ACQUA PUBBLICO)
- dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 (D.M. 01.08.1985 ex vincolo "GALASSINI")

come da elaborati grafici allegati, redatti dal professionista abilitato:

.....

...con studio in(.....) via/corso/piazza

n....., iscritto all'Ordine dei, al n.

Distinti saluti

Data

Firma

.....

Si allega alla presente:

- n. 2 copie di elaborati grafici
- n. 2 copie di relazione tecnico-descrittiva
- n. 2 copie di documentazione fotografica a colori
- n. 1 copia perizia di stima

Documentazione tecnica da produrre unitamente all'istanza di autorizzazione alla conservazione per interventi realizzati in zona sottoposta a tutela ai sensi della normativa paesistico-ambientale

- Elaborati grafici

Redatti a firma del progettista, tecnico abilitato iscritto al relativo Albo Professionale.

Gli elaborati dovranno contenere le seguenti indicazioni:

- a) estratto di P.R.G. con precisa localizzazione dell'intervento;
- b) tavola di inquadramento generale dell'area interessata dall'intervento, in scala opportuna ;
- c) elaborati progettuali dell'intervento oggetto di conservazione, consistenti in piante, sezioni, prospetti quotati, indicanti opere oggetto di istanza di conservazione distinte con coloriture che evidenziano quanto modificato rispetto a precedente autorizzazione;

- Relazione Tecnico-descrittiva

Redatta a firma del progettista, tecnico abilitato iscritto al relativo Albo Professionale, con indicazione del vincolo di tutela paesistico ambientale gravante sulla zona interessata dall'intervento ed eventuali precedenti autorizzazioni rilasciate ai sensi delle leggi di tutela paesistico-ambientale.

La relazione dovrà specificare le modalità di realizzazione dell'intervento oggetto di conservazione, con indicazione di particolari costruttivi, caratteristiche dei materiali posti in opera, tinteggiature, etc. .

- Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica a colori, deve testimoniare attentamente le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati interessati dall'intervento oggetto di conservazione e l'intorno ambientale.

- Perizia di stima

La perizia di stima dovrà quantificare il profitto conseguito, oltre all'eventuale danno arrecato, in conformità a quanto riportato all'art. 5 del *Regolamento sul procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica e criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia di tutela del vincolo paesaggistico di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.