



COMUNE di FIANO

REGIONE PIEMONTE – CITTA' METROPOLITANA TORINO

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

APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 11/05/2018

INDICE

ART. 1 – PREMESSE

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 3 – ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 4 – PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 5 – CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

ART. 6 – ALTRE OPERE

ART. 7 – MODALITA' DI PAGAMENTO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

ART. 8 – RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 9 – NORME DI APPLICAZIONE IN GENERALE

ALLEGATO 1 – MODULO PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 1 – PREMESSE

Il presente Regolamento ha per oggetto il procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica e per l'applicazione della sanzione ambientale (cd. Indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 e s.m.i. "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio" di seguito definito "Codice", modificato dall'art. 36 commi a) e b) della legge 308 del 15.12.2014, e sostituito dall'art. 27 del decreto legislativo 157/2006 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive realizzate in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del "Codice", 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 trasgressione commessa, la cui quantificazione risulta 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 del presente Regolamento, ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico, che abbiano determinato modifica allo stato dei luoghi e/o all'aspetto esterno degli edifici.
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 espletamento dell'iter procedurale di legge, e l'ottenimento del parere rilasciato dalla competente Soprintendenza.
3. La sanzione ambientale (cd. Indennità risarcitoria) si applica a qualunque 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 e di pregiudizio ambientale.
4. La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello di carattere prettamente edilizio, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere stesse ed alla rimessa in pristino del preesistente stato dei luoghi.
5. I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge preveda il versamento della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria), nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della Legge 308/2004 art.1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi articoli 167 e 181 del "Codice") e del D.M. 26.09.1997.

ART. 3 – ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Per i lavori elencati nella casistica di cui ai punti a), b), c) dell'art. 167 del "Codice", nel caso in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica delle opere abusivamente realizzate, il richiedente istanza ed avente titolo è tenuto al pagamento di una sanzione pecuniaria il cui importo è pari al maggior valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione.
2. In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica il Titolo Edilizio in Sanatoria non potrà essere rilasciato. In

tal caso la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica verrà respinta, con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria (ordine di rimessa in pristino a spese del responsabile dell'abuso), in conformità ai disposti di cui all'art. 167 del "Codice".

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 ed ai sensi del già richiamato art. 167, comma 3 del "Codice".

ART. 4 – PROCEDURA PER L'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 edilizia, ovvero alla denuncia in sanatoria relativa al titolo abilitativo richiesto. L'accertamento di conformità edilizia è propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi di cui all'art. 1 del presente Regolamento.
2. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica da inoltrarsi sulla piattaforma telematica attivata dal Comune di Fiano, dovrà essere costituita dalla presentazione di:
 - a. Elaborati grafici, con evidenziate in pianta, sezione e prospetti, corredati di esaustivi particolari costruttivi, di tutte le opere oggetto della richiesta.
 - b. Relazione tecnico-descrittiva, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi.
 - c. Documentazione fotografica a colori, 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 indicato.
3. Nel caso in cui sia necessario acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere già eseguite, nonché autorizzazione paesaggistica in sub-delega per opere ancora da realizzare, le due procedure debbono essere avviate contestualmente, in modo da rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico al competente ufficio tecnico comunale ed agli altri organi coinvolti nel procedimento. Eventuali opere in corso di esecuzione dovranno essere immediatamente sospese, e l'autorizzazione paesaggistica in sub-delega sarà condizionata alla positiva conclusione dell'iter di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già realizzate, nonché all'accogliibilità della procedura edilizia.
4. Il titolo abilitativo edilizio dovrà, 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 PER ISTANZE DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS 42/2004

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 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 (c.d. 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 del "Codice"; per gli stessi conseguiranno inoltre gli effetti di cui al successivo art. 181 del "Codice".

tipologia b) interventi edilizi abusivi ritenuti 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 conseguente rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria dovuta.

tipologia c) interventi edilizi abusivi ritenuti compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico e che quindi non hanno comportato danno ambientale; per questa tipologia di intervento la sanzione corrisponderà pertanto al solo profitto conseguito mediante la trasgressione. L'intervento dovrà pertanto acquisire il provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

Tipologia – a – Interventi incompatibili con la tutela del vincolo.

Per gli stessi dovrà darsi corso alla demolizione ed alla rimessa in pristino, con tutti gli effetti di legge.

Tipologia – b - Danno ambientale arrecato

Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, necessari per attenuare od eliminare gli effetti negativi sul contesto ambientale. 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 necessari a migliorare la tipologia e l'estetica del manufatto, una volta eseguite, saranno da considerarsi interventi volti alla eliminazione del danno ambientale paesaggistico prodotto.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a dover sostenere per eliminare od attenuare gli effetti dell'avvenuta violazione nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione. Il profitto conseguito viene determinato con riferimento all'aumento di valore dell'immobile in funzione delle opere abusivamente eseguite. Dovrà pertanto essere redatta apposita perizia di stima, asseverata da professionista abilitato ed iscritto all'apposito albo, su incarico ed a spese della parte richiedente l'accertamento di compatibilità, che descriva dettagliatamente i danni causati dall'intervento abusivo e quantifichi i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine di un'attenuazione od eliminazione del danno ambientale subito, nel caso in cui il trasgressore non proceda alla rimessa in pristino dell'opera abusiva. Parimenti per l'eventuale determinazione dell'aumento di valore ottenuto.

La sanzione conseguente sarà pari al maggior importo fra quelli sopra determinati, salvo l'importo minimo, comunque dovuto, di €. 1.032,00 di cui alla lett. c, art. 16 della L.R. 20/1989.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che l'Ente pubblico si trovi a dover sostenere, anche in futuro, per eliminare od 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 dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, che descriva dettagliatamente i danni causati dall'intervento abusivo e quantifichi puntualmente i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine di un'attenuazione od eliminazione del danno ambientale subito, nel caso in cui il trasgressore non proceda alla rimessa in pristino dell'opera abusiva.

Tipologia –b- o –c- Profitto conseguito

Il profitto conseguito è determinato in base all'incremento di valore dell'immobile risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti, valutato mediante la redazione di computo metrico asseverato, redatto da tecnico abilitato incaricato dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, sulla base dell'edizione vigente del Prezziario Regione Piemonte.

Su valutazione del competente ufficio tecnico comunale, dall'importo determinato come sopra indicato, possono essere detratte le voci di spesa riferite ad opere edilizie che non abbiano in alcun modo rilevanza ai fini paesaggistici, fatto salvo in ogni caso l'effettivo aumento di valore determinatosi con l'intervento oggetto della richiesta di sanatoria.

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie sotto riportate, nei limiti di cui all'art. 167 c.4 del "Codice", la sanzione pecuniaria del profitto conseguito non può essere inferiore ai seguenti importi minimi, come riportati all'art. 16, comma 4, della L.R. 20/1989:

- a) Opere di cui alle lettere a), c), e), f), g) del comma 1 dell'art. 13 della L.R. 20/1989, realizzate in assenza o in difformità della dovuta autorizzazione paesaggistica, € 258,00.
- b) Opere di cui alle lettere b), d) del comma 1 e delle lettere b), c) del comma 2 dell'art. 13 della L.R. 20/1989, realizzate in assenza o in difformità della dovuta autorizzazione paesaggistica, € 516,00.
- c) Opere ricadenti nelle aree di cui alla lettera h) del comma 1 dell'art. 13 della L.R. 20/1989, realizzate in assenza o in difformità della dovuta autorizzazione paesaggistica, € 1.032,00.

ART. 6 – ALTRE OPERE

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati a quello fra essi cui per analogia risultino maggiormente riconducibili.

Per le opere di sistemazione di aree in zone vincolate (a titolo esemplificativo e non esaustivo: creazione parcheggio o soste di veicoli, deposito materiali a cielo aperto, recinzioni interamente a giorno, pavimentazioni, movimentazioni terra) qualora non diversamente quantificabile, il profitto conseguito dovrà essere calcolato mediante

computo metrico estimativo asseverato, da redigere a cura del professionista abilitato sulla base dell'edizione vigente del Prezziario Regione Piemonte.

La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore ad € 258,00 di cui al punto a) del comma 4 dell'art. 16 della L.R. 20/1989.

ART. 7 – CRITERI DI IRROGAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

1. Il pagamento dell'importo della indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 45 giorni dalla data di avvenuta comunicazione della stessa.
2. Ai sensi dell'art. 167 comma 4 del "Codice" le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia ambientale nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'Amm.ne per l'esecuzione della remissione in pristino in danno di 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 esclusivamente per importi superiori ad € 10.000,00 nella misura di due rate semestrali, previa stipula di garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria.
4. In ottemperanza a consolidata giurisprudenza in merito, ed alle valutazioni al riguardo prodotte dal competente Settore della Regione Piemonte, si da atto che le sanzioni di cui sopra sono suscettibili dell'applicazione della legge 689/1981, art. 16. Pertanto, l'importo dell'aumento di valore determinato mediante computo metrico estimativo su base prezziario Regione Piemonte verrà assoggettato all'applicazione del pagamento in misura ridotta pari ad 1/3 della somma. E' sempre ed in ogni caso fatto salvo il pagamento degli importi minimi di cui all'art. 16 della L.R. 20/1989 così come riportati all'ultimo paragrafo del p.to 2 dell'art. 5, in quanto la sanzione in oggetto non è riconducibile alla tipologia di "sanzione determinata in misura edittale" (comma 1 del citato art. 16 della L. 689/1981) bensì trattasi di sanzione pecuniaria fissata in misura proporzionale dalla L.R. 20/1989.

ART. 8 – RILASCIO DI PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato (previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza) in seguito al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria, e sarà costituito da apposito atto soggetto all'imposta di bollo e del versamento diritti di segreteria nella misura vigente.

ART. 9 – NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

Il presente regolamento si applicherà a decorrere dalla data di esecutività della Deliberazione del Consiglio Comunale che lo approva; lo stesso troverà applicazione anche per le procedure in corso di definizione per le quali non è stata ancora corrisposta la relativa sanzione.