



Comune di Pombia

*Regione Piemonte
Provincia di Novara*



**REGOLAMENTO SUL PROCEDIMENTO
DI ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E
CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA
IN MATERIA DI TUTELA DEL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI
ALL'ART. 167 del D.lgs 42/2004**

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 20/05/2020

Indice

Art.1 – ambito di applicazione

Art.2 – accertamento di compatibilità paesaggistica

Art.3 – procedura per l'accertamento di compatibilità paesaggistica

Art.4 – criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità

Art.5 – determinazione del danno ambientale arrecato

Art.6 – determinazione del profitto conseguito

Art.7 – modalità di pagamento dell'indennità risarcitoria e rateizzazione

Art.8 – rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica

Art. 1

Ambito di applicazione

1. I seguenti articoli si applicano agli interventi edilizi di cui alle premesse, 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 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi articoli 167 e 181 del D.lgs 42/2004 citato).

Art. 2

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 titolo abilitativo edilizio in sanatoria non potrà essere presentato (SCIA)/rilasciato (PdC). 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), 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. 3

Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria. L'accertamento della conformità edilizia sarà propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica.
2. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata dalla "relazione paesaggistica" e dagli elaborati grafici previsti dalla vigente normativa.
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 o in completamento, 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 subdelega 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. 4

Criteria di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica

1. In merito alle domande di accertamento di compatibilità paesaggistica 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 e la rimessione in pristino; 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 dell'art. 181 del medesimo D.lgs. 42/2004;

tipologia b) Interventi edilizi abusivi compatibili con l'ambiente, in quanto ritenuti causa di danno ambientale tale da non richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria. Si specifica che tale casistica ricorre in caso di specifiche prescrizioni da parte della Soprintendenza.
In tali casi si procederà alla determinazione della sanzione pecuniaria, che sarà equivalente al maggior importo tra il danno (ambientale) arrecato ed il profitto conseguito, ed al rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria stessa;

tipologia c) Interventi edilizi abusivi ritenuti compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico e per i quali il danno ambientale è considerato insussistente; per questa tipologia di intervento la sanzione corrisponderà pertanto al solo profitto conseguito mediante la trasgressione. Si specifica che non sussiste danno ambientale in caso di parere favorevole alla conservazione dell'opera da parte della Soprintendenza. L'intervento potrà pertanto acquisire il provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

Art. 5

Determinazione del danno ambientale arrecato

1. 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.
2. 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.
3. L'indennità risarcitoria del danno ambientale arrecato è determinata tramite perizia di stima asseverata, predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore attraverso specifico computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente alla data di effettuazione della perizia stessa (cui applicare sconto 15%), nella quale saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito, nel caso in cui il trasgressore non proceda alla rimessa in pristino dell'opera abusiva.
4. Qualora il danno arrecato risulti pari a zero, si applica la sanzione minima ammontante ad **€ 600,00** (seicento//=00).

Art. 6

Determinazione del profitto conseguito

1. Per la determinazione del profitto il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, anche se emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. In tale D.M., 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.
2. Il profitto conseguito è determinato tramite perizia di stima asseverata, predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, con le modalità illustrate nei commi che seguono.

3. Per le istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative, riconducibili alle seguenti “tipologie edilizie”:

- Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- Opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- Opere di ristrutturazione edilizia (art.3 – comma 1 – lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, con aumento della superficie utile o del volume assentito, si avranno le seguenti casistiche:

A) il profitto è determinabile con il valore dell'estimo

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (art. 2 Legge 24/03/1993 n. 75, D.lgs. 28/12/1993 n. 568 e Legge 23/12/1996 n. 662), il profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate e si ottiene moltiplicando il prodotto fra la tariffa e la consistenza catastale, secondo i valori in vigore nel comune nell'anno di riferimento della stima, per i seguenti coefficienti:

- **100** – per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A, B, C con esclusione delle categorie A10 e C1;
- **50** – per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- **34** – per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la *consistenza catastale* dell'opera abusiva a *carattere residenziale*, in analogia ai criteri adottati dall'U.T.E., si assumono i seguenti parametri:

- il vano utile è compreso tra una superficie minima di mq. 8 ed una massima di mq. 24.

Per i vani di superficie maggiore di 24 mq, il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq;

- i servizi igienici, i locali d'ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore di 10 mq, si equiparano ai vani principali;
- i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione della stessa (cantine, ecc...), saranno considerati pari a 1/4 di vano.

Per determinare la *consistenza catastale* dell'opera abusiva relativa ad unità immobiliari di *categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori, ecc...)*, in analogia ai criteri adottati dall'U.T.E., si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

B) il profitto non è determinabile con il valore dell'estimo

A norma del Decreto 26 settembre 1997, il profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza fra:

- il valore di mercato dell'opera realizzata;
- i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'opera realizzata, dovrà essere prodotta apposita perizia asseverata (mediante confronto con altri immobili di simile fattura, consistenza, e destinazione d'uso). Il valore dell'opera è calcolato sulla base del valore medio di mercato vigente al momento della perizia.

Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, dovrà invece essere prodotto computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della stesura (cui applicare sconto 15%).

4. Il valore del profitto conseguito, non potrà essere inferiore ai seguenti valori minimi, di cui all'art. 3 del citato D.M. 26 settembre 1997 ed all'art. 16 della L.R. 20/1989.

TIPOLOGIE EDILIZIE	SANZIONE MINIMA
--------------------	--------------------

a)	<u>Opere di ristrutturazione edilizia</u> (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 abilitativi edilizio, che non comportino creazione ovvero aumento della superficie utile o del volume assentito.	€(600,00)
b)	<u>Opere di restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3 – comma 1 – lett. c del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio.	€(400,00)
c)	<u>Opere di manutenzione straordinaria</u> (art. 3 – comma 1 – lett. b del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio.	€(300,00)
d)	<u>Altre opere minori o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volume</u> , realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio.	€(300,00)
e)	<u>Per le istanze di cui all'art. 167, comma 5 del D.lgs 42/2004, per opere non riconducibili alle tipologie suddette ma comunque rientranti nei limiti disposti dall'art. 167 comma 4 lett. a,b,c del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.</u>	€(300,00)
f)	<u>Ogni altro tipo di intervento</u> (non ricadente nelle precedenti tipologie edilizie) normato dai Piani Paesistici, dai Piani d'Area e dai Piani di Intervento di Parchi e Riserve Naturali.	€(1200,00)

Art. 7

Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria ed eventuale rateizzazione

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile dell'Area Tecnica Comunale 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 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 remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò

destinate dalle amministrazioni competenti.

3. Qualora il predetto importo sia superiore ad € 10.000,00, può essere rateizzato a richiesta dell'interessato, con le seguenti tempistiche e modalità:

- 1° rata = 40%: prima del rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica;
- 2° rata = 30%: entro 6 mesi dal rilascio del predetto provvedimento di compatibilità paesaggistica;
- 3° rata = 30%: entro 12 mesi dal rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica in argomento.

4. Nel caso di rateizzazione, a garanzia della corresponsione della seconda e terza rata, l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria a prima chiamata di importo pari a quello della somma delle rate dovute maggiorato del 40%.

Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente tenore:

Art. 8

Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica

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.