



COMUNE DI BACENO

(Provincia del Verbano-Cusio-Ossola)

**REGOLAMENTO SUL PROCEDIMENTO DI
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E
CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE
PECUNIARIA IN MATERIA DI TUTELA DEL VINCOLO
PAESAGGISTICO DI CUI ALL'A RT. 167 DEL D.LGS. n.42
DEL 22 GENNAIO 2004 "CODICE DEI BENI CULTURALI E
DEL PAESAGGIO"**

Approvato con D.C.C. n.53 del 26/11/2021

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 4 - CONSIDERAZIONI

PARTE II - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 5 - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 6 - PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 7 - L'INDENNITÀ RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

ART. 8 - DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

ART. 9 - DETERMINAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO

PARTE III - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA "AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA"

ART. 10 - APPLICABILITA' DI SANATORIA *EX POST* IN RELAZIONE DELLA TIPOLOGIE DI CASI

ART. 11 - PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA "AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA"

ART. 12 - L'INDENNITÀ RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA "AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA"

PARTE IV

ART. 13 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA ED EVENTUALE RATEIZZAZIONE

ART. 14 - RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

ART. 15 - ENTRATA IN VIGORE

ART. 16 - NORMA TRANSITORIA

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento ha per oggetto il procedimento per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e l'applicazione della relativa sanzione pecuniaria (c.d. indennità pecuniaria) 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 n.157/2006 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla Parte III del D.Lgs. n.42/2004, realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa (art. 146): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, la cui quantificazione è stata attribuita alla sfera di competenza comunale.
2. Il Regolamento tratta altresì il procedimento per l'accertamento di compatibilità paesaggistica con rilascio di "autorizzazione paesaggistica postuma" per i casi elencati, con la relativa applicazione della sanzione, da determinarsi a seconda della fattispecie.

ART. 2 -NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Il D.Lgs n.157/2006 all'articolo 27 ha così modificato l'articolo 167 del D.Lgs. n.42/2004:
 1. *In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.*
 2. *Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.*
 3. *In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa. (articolo così modificato dall'art. 3, del d.lgs. n. 63 del 2008)*
 4. *L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*
 - 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 o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*
 5. *Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di 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 di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*
 6. *Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni 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 dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

2. La Legge Regionale n.20/89 e s.m.i. all'articolo 16 (Vigilanza e sanzioni), tuttora vigente, recita:

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sui territori e sui beni soggetti alla presente legge ai sensi dell' art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 .

2. Le funzioni relative all'applicazione delle sanzioni e delle ordinanze di demolizione previste dall' art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 , riguardanti le opere di cui alla presente legge sono subdelegate ai Comuni; i relativi proventi, riscossi a norma del R.D. 14 aprile 1910 n. 639 , sono versati in un apposito conto corrente presso la Tesoreria del Comune e sono destinati al risanamento delle zone e beni sottoposti al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed alla legge 8 agosto 1985, n. 431 .

3. Il Sindaco accertata la realizzazione di opere non autorizzate, o in difformità dell'autorizzazione rilasciata ai sensi della presente legge, applica, entro trenta giorni dall'accertamento, le sanzioni previste dall' art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 .

4. L'applicazione dell'indennità pecuniaria prevista dall' art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 , in riferimento agli interventi di cui all'art. 13 comporta:

- a) per le opere di cui alle lett. a), c), e), f) e g) del comma 1 dell'art. 13 e di cui alla lett. a) del comma 2 dell'art. 13 il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore a L. 500.000;*
- b) per le opere di cui alle lett. b) e d) del comma 1 dell'art. 13 e di cui alle lett. b) e c) del comma 2 dell'art. 13 il pagamento di una sanzione pari al 100% delle opere eseguite e comunque non inferiore a L. 1.000.000;*
- c) per le opere ricadenti nelle aree di cui alla lett. h) del comma 1 dell'art. 13, il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore a L. 2.000.000.*

5. L'applicazione dell'indennità pecuniaria prevista dall' art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 , in riferimento agli interventi non subdelegati ai Comuni, ai sensi dell'art. 13, comporta il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore a L. 10.000.000.

6. Le sanzioni di cui ai commi 4 e 5 sono cumulabili a quelle previste da eventuali altre leggi fatto salvo quanto disposto dall' art. 9 della legge 24 novembre 1981, n. 689 .

7. Oltre alle sanzioni previste dal presente articolo è fatto obbligo di ripristinare i luoghi nel rispetto delle indicazioni che sono formulate in apposito decreto del Presidente della Giunta Regionale: a tal fine il Sindaco è tenuto ad inviare al Presidente della Giunta Regionale copia del verbale riportante l'oggetto di violazione.

8. Fatto salvo quanto disposto dall' art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 , in materia urbanistica ed edilizia, in caso di inosservanza degli obblighi e degli ordini di cui alla presente legge, la Giunta Regionale, previa diffida ai soggetti responsabili e precisamente al proprietario, al titolare della concessione o autorizzazione, all'assuntore o al direttore dei lavori, ha facoltà di provvedere d'ufficio al ripristino, anche tramite il Comune interessato, a spese degli inadempienti, ovvero mediante affidamento dei lavori ad imprese private o ad aziende pubbliche. Le spese sono a carico solidale dei soggetti responsabili su menzionati cui sia stata notificata la diffida, ed alla loro riscossione il Presidente della Giunta provvede a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639 .

8 bis. La competenza di cui all' articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137) è delegata ai comuni.[19]

9. Fatto salvo quanto disposto dagli artt. 4 e 5 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 , in ogni caso il Presidente della Giunta Regionale può sospendere cautelativamente opere ed interventi intrapresi senza autorizzazione, od in modo difforme dalla autorizzazione, nelle zone assoggettate a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e della legge 8 agosto 1985, n. 431 e la Giunta Regionale ha facoltà di ordinare, entro i successivi 60 giorni, la demolizione, la restituzione in pristino ovvero l'esecuzione delle opere divenute indispensabili, a causa dei lavori abusivi eseguiti, per tutelare le caratteristiche ambientali della località.

3. La Deliberazione della Giunta Regionale 7 ottobre 2002 n.38-7278 (BUR n.41 del 10/10/2002) prevede:

[...] Di stabilire che, per i motivi considerati, se fosse richiesto all'Assessorato ai Beni Ambientali di autorizzare in sanatoria interventi tutelati unicamente da un vincolo "galassino", il rilascio dell'Autorizzazione avverrà, da parte della Regione, senza irrogazione di sanzioni amministrative. [...]

4. La Circolare n.33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Segretariato Generale, fornisce le definizioni dei tre termini di cui all'Art. 167 comma 4 lettera a) del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

(in ordine al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica), sulle quali è stato acquisito l'avviso favorevole dell'Ufficio legislativo:

1. per **"lavori"** si intendono *"gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati"*;
 2. per **"superfici utili"**, si intende *"qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso"*;
 3. per **"volumi"** si intende *"qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici"*.
5. Ai fini dell'adozione dei provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica *ex post* (cosiddetta "autorizzazione paesaggistica postuma") si citano e si richiamano quindi i seguenti pareri rilasciati dall'Ufficio Legislativo del competente Ministero:
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Ufficio Legislativo, n.16721 del 13/09/2010;
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Ufficio Legislativo, n.30815 del 16/12/2015;
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Ufficio Legislativo, n.12385 del 27/04/2016;
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Ufficio Legislativo, n.12633 del 20/04/2017.

ART. 3 - 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 competente Soprintendenza.
3. La sanzione pecuniaria (c.d. indennità pecuniaria) si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. 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 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 pecuniaria (c.d. indennità pecuniaria), 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. 4 - CONSIDERAZIONI

La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42 del 2004 consiste nella remissione in pristino a spese del trasgressore o nel pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, determinato previa perizia di stima.

Il suindicato art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ha sostituito, riproducendone il contenuto per quanto concerne il meccanismo sanzionatorio, l'art. 15 della Legge 22 giugno 1939, n. 1497 e poi l'art. 164 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Con l'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 sono state delegate dallo Stato alle Regioni le funzioni amministrative in materia di protezione delle bellezze naturali per quanto attiene alla loro individuazione, alla loro tutela e alle relative sanzioni. Tale delega di competenza è stata confermata in seguito dalla Legge

n. 59/97 e dal D. Lgs. n. 112/98, né la situazione è cambiata con l'entrata in vigore della Legge Costituzionale n. 3/01 e con la Legge 5 giugno 2003, n. 131.

Nell'esercizio di tale delega di competenza, la Regione Piemonte, in attuazione del dettato legislativo di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 616 del 1977, ha sub delegato ai Comuni, con gli artt. 13 e 14 della Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20, le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni in linea ambientale-paesaggistica e con l'art. 16 comma 2, le funzioni in materia di vigilanza e di sanzioni previste dall'art. 15 della Legge n. 1497 del 1939 (oggi sostituito, come sopra detto, dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42 del 2004 che prevede lo stesso meccanismo sanzionatorio).

La Regione Piemonte non ha modificato la Legge Regionale n. 20/89 dopo il nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, pertanto deve ritenersi che il suindicato art. 16 sia tuttora in vigore.

L'art. 16 commi 4 e 5 della Legge Regionale n. 20/89 disciplina l'applicazione dell'indennità pecuniaria di cui all'art. 15 della L. n. 1497/39 prevedendo il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque entro una misura minima prescritta dai suindicati disposti normativi per le varie tipologie di opere.

Considerata inoltre, secondo un costante orientamento giurisprudenziale, la natura "sanzionatoria" non meramente "riparatoria" o "ripristinatoria" della sanzione pecuniaria di cui all'art. 16 della L.R. n. 20/89, essendone prevista l'applicazione solo per la realizzazione di opere abusive prescindendo dalla valutazione dell'esistenza di un danno paesaggistico, si ritiene che detta sanzione dovrà essere applicata nella misura minima legislativamente prevista anche in caso di "danno zero" e "profitto zero".

PARTE II - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

ART. 5 - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Per i lavori riconducibili alle definizioni di cui all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. n.42/2004 e.m.i., nel caso 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. n.20/89 e s.m.i..
2. In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria non potrà essere presentato/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), in conformità ai disposti di cui al comma 1 dell'art.167 D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..
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, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni, secondo le procedure di seguito indicate e ai sensi del già richiamato art.167 del Codice.

ART. 6 - PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero accompagnata da specifica documentazione attestante la verifica della conformità urbanistica ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. 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. 7 - L'INDENNITÀ RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. In merito alle domande di accertamento di compatibilità paesaggistica, la sanzione pecuniaria è determinata secondo i criteri dettati dall'art. 16 della L.R. n.20/89 e s.m.i..
2. Per ciascun intervento dovrà essere pertanto individuata l'entità dell'abuso come segue:
 - 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. n. 42/2004 e s.m.i. e per tali interventi conseguono gli effetti dell'art. 181 del medesimo D.Lgs. n.42/2004;
 - 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;
 - 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. 8 - 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, 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, 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 venga accertata dalla competente Soprintendenza, in sede di valutazione e rilascio del prescritto parere vincolante ai sensi dell'Art. 167 comma 5 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., la compatibilità paesaggistica dell'intervento così come realizzato, il danno arrecato è considerato pari a zero.

ART. 9 - 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'Agenzia delle Entrate, 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'Agenzia delle Entrate, 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 della perizia.

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'opera realizzata, dovrà essere prodotta apposita perizia (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.

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. n.20/89 e s.m.i..

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.	€ 516,46
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.	€ 387,34
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.	€ 258,23
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.	€ 258,23
e)	<u>Per le istanze di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., per opere non riconducibili alle tipologie suddette ma comunque rientranti nei limiti disposti dall'art. 167 comma 4 lett. a, b, c del Codice.</u>	€ 258,23
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.	€ 1.032,91

PARTE III - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA "AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA"

ART. 10 - APPLICABILITA' DI SANATORIA EX POST IN RELAZIONE DELLA TIPOLOGIE DI CASI

1. In applicazione dei principi di cui alla Parte I del presente Regolamento e richiamati i contenuti dei pareri ivi elencati, per gli interventi realizzati senza la prescritta autorizzazione paesaggistica e/o in difformità da essa prima dell'entrata in vigore (12/05/2006) del decreto legislativo n.157 del 2006 (modificativo del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. e che di fatto ha limitato la possibilità di accertare la compatibilità paesaggistica nei limitati casi elencati al comma 4 dell'Art. 167), la sanatoria è possibile anche nei casi in cui l'intervento abbia determinato aumenti di volume e/o superficie utile, fermo restando l'esito positivo della verifica di cui al successivo comma 3 e secondo le casistiche di seguito elencate.

2. In relazione alla possibilità di rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica *ex post* ("autorizzazione paesaggistica postuma") si elencano di seguito le tipologie di casistiche riconducibili:
 - a) **interventi edilizi oggetto di sanatoria realizzati in area vincolata al momento del provvedimento di sanatoria, ma non anche all'epoca della realizzazione dell'intervento;**
 - b) **interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore del primo decreto correttivo e integrativo del codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 24 marzo 2006, n.157),** che (secondo l'opinione prevalente) ha reso operativo il divieto di sanatoria postuma, ma pervenuti all'esame dell'autorità amministrativa soltanto dopo l'entrata in vigore del nuovo regime di divieto di sanatoria;
 - c) **interventi realizzati "in buona fede" senza autorizzazione paesaggistica in condizioni di incertezza giuridica, prima dell'entrata in vigore del decreto legislativo n.157 del 2006,** in aree e su immobili per i quali, all'epoca degli interventi, era del tutto incerta la soggezione o la non soggezione a vincolo paesaggistico (provvedimentale, si pensi al caso di lacune ed errori cartografici, o *ex lege*, si pensi al caso di "zone B" di piano denominate negli strumenti urbanistici con criteri e formule diversi da quelli di cui al d.m. n.1444 del 1968);
 - d) **interventi realizzati successivamente all'entrata in vigore del decreto legislativo n.157 del 2006 e in assenza delle condizioni di obbiettiva incertezza,** anche se assentiti dai Comuni con il solo titolo edilizio; **SANATORIA EX POST NON POSSIBILE.**
3. In tutti i casi l'applicabilità della sanatoria paesaggistica *ex post* è subordinata alla contestuale verifica rispetto alla possibilità di sanatoria edilizia ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., in quanto l'accertamento di compatibilità paesaggistica è un provvedimento propedeutico all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria ai sensi del citato TUE.

ART. 11 - PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA "AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA"

1. Ai fini della procedura finalizzata al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica "autorizzazione paesaggistica postuma" si richiamano i contenuti dell'Art. 6 del presente Regolamento.
2. In ogni caso che la cosiddetta "doppia conformità" richiesta dall'Art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. impone che l'intervento edilizio, originariamente lecito dal punto di vista della normativa paesaggistica (o comunque considerato tale), dovendo essere conforme anche alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, sia sottoposto, comunque, alla disciplina relativa all'autorizzazione paesaggistica prescritta al momento della presentazione della domanda di sanatoria secondo la procedura di valutazione di compatibilità postuma descritta nel comma 5 dell'Art. 167 del Codice (il richiamo all'Art. 146 deve naturalmente intendersi riferito esclusivamente ai fini del riempimento delle lacune di disciplina procedimentale rinvenibili nel dettato del citato comma 5 dell'Art. 167, fermo restando ovviamente, l'applicabilità dei termini diversi previsti nel citato Art. 167).

ART. 12 - L'INDENNITÀ RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA "AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA"

1. I criteri generali di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica sono i medesimi di cui all'Art. 7 del presente Regolamento.
2. In ragione della tipologia di casistiche riconducibili ai casi di cui al comma 1, Art. 10, del presente Regolamento, l'indennità risarcitoria:
 - Non è dovuta per la **tipologia a)**;
 - Per la **tipologia b)** è applicato il regime sanzionatorio degli Artt. 7, 8, 9 del presente Regolamento; la sanzione amministrativa non è dovuta nel caso in cui trova applicazione la Deliberazione della Giunta Regionale 7 ottobre 2002 n. 38-7278 (BUR n.41 del 10/10/2002) in materia dei vincoli posti in essere dai "galassini";

- Per la **tipologia c)** è dovuta in misura fissa la sanzione minima di cui all'Art. 9 comma 4 del presente Regolamento, a seconda della tipologia di intervento effettuato; la sanzione amministrativa non è dovuta nel caso in cui trova applicazione la Deliberazione della Giunta Regionale 7 ottobre 2002 n. 38-7278 (BUR n.41 del 10/10/2002) in materia dei vincoli posti in essere dai "galassini";
 - Nel caso di interventi di **tipologia d)**, non essendo prevista alcuna sanatoria, trova applicazione l'Art. 167 commi 1, 2, 3 del Codice, che prevede la rimessione in pristino con spese a carico del trasgressore; in ogni caso è comunque dovuta l'indennità pecuniaria in misura minima, a seconda dell'intervento realizzato, di cui all'Art. 9 comma 4 del presente Regolamento.
3. Ai fini della determinazione del danno ambientale arrecato e del profitto conseguito si richiama la procedura prevista agli Artt. 8 e 9 del presente Regolamento, ferme restando le condizioni di cui al precedente comma 2. .

PARTE IV

ART. 13 – 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.
4. Nel caso di rateizzazione, a garanzia della corresponsione della seconda e terza rata, l'interessato dovrà produrre fidejussione bancaria o di compagnia assicurativa (esclusivamente imprese iscritte nell'Albo dell'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo – ISVAP) di importo pari a quello della somma delle rate dovute maggiorato del 40%.
5. Nel caso in cui la fidejussione di cui al presente comma sia di tipo assicurativo, la stessa dovrà contenere clausole del seguente tenore:
"il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art. 1957 c.c."

ART. 14 – RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. Il provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato (previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza), in seguito all'esito positivo del procedimento ed successivo deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria.

ART. 15 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 134 comma 1 del D. Lgs. n.267/2000.

ART. 16 - NORMA TRANSITORIA

1. Il presente regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato il relativo provvedimento di sanatoria.
2. La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa; le modifiche al presente regolamento in tal senso, saranno formalizzate con deliberazione della Giunta comunale.