

REGOLAMENTO SANZIONI PAESAGGISTICHE

**Criteria per l'applicazione dell'indennità risarcitoria
(art. 167 D.Lgs. 42/04 e s.m.i.)**

INDICE

Art 1.	Quadro normativo di riferimento	3
Art 2.	Ambito di applicazione	4
Art 3.	Casi di esclusione	4
Art 4.	Interventi di ristrutturazione edilizia ed opere comportanti ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici	4
Art 5.	Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere non valutabili in termini di superficie e volume	5
Art 6.	Altre opere	6
Art 7.	Norme di applicazione generale	6
Art 8.	Validità dei riferimenti normativi citati	6
Art 9.	Entrata in vigore	6

Art 1. Quadro normativo di riferimento

Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. (in sostituzione del D. Lgs. 29 Ottobre 1999 n° 490, a loro volta in sostituzione delle precedenti leggi n° 1497 del 29.06.39 e n. 431 dell'08.08.85), in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica ambientale ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

L'art. 167 del D. Lgs. 42/04 s.m.i. (già art 15 della citata legge 1497/39 ed art. 164 del D.lgs 490/99), detta norme circa le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesistica; in particolare recita quanto segue:

«Art. 167 (Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria). - 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 delle modalità operative previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.

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 decreto del Presidente della Repubblica 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.»

Il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997 detta norme ed indirizzi per la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale.

L'art 82 del D.P.R. 24/07/77 n° 616 ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

La Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i. delega le funzioni amministrative in materie di beni ambientali ai Comuni. In particolare, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento che disciplina la nomina ed il funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio, alla Commissione, oltre ai compiti esplicitamente attribuiti per legge, è anche assegnato il compito di esprimere i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., alle procedure di cui all'art. 32 della L 47/85.

Art 2. Ambito di applicazione

L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 e s.m.i. di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione della piena autonomia del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quelli edilizi, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa qualora non sia ritenuto più opportuno la demolizione delle opere

abusivamente eseguite e qualora venga accertata la sussistenza di un danno ambientale compatibile con il territorio, derivante dall'intervento.

I criteri individuati sono applicati a tutte le trasgressioni di cui alla Parte IV del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Art 3. Casi di esclusione

Sono esclusi dal presente regolamento le opere interne e gli interventi indicati dall'art. 149 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

Art 4. Interventi di ristrutturazione edilizia ed opere comportanti ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici

Per interventi di ristrutturazione edilizia ed opere comportanti ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici la sanzione è pari al profitto conseguito, ovvero alla differenza tra valore di mercato e spese sostenute e documentate.

La sanzione si calcola applicando la formula di seguito riportata utilizzando i valori indicati per ciascun parametro, predefiniti a seguito di valutazioni di mercato:

$$\text{Sanzione} = (\text{Vvm} - \text{C m}) \times \text{Zu}$$

Vvm = valore venale medio

C m = Costo medio

Dove:

$$\text{Vvm} = \text{Vvmu} \times \text{Sc} = (\text{valore venale medio unitario}) \times (\text{Superficie complessiva})$$

Il Vvmu è rilevabile attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavato dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Si applica una diminuzione al 60% del Vvm ricavato qualora l'oggetto dell'abuso sia un elemento accessorio.

$$\text{C m} = \text{Cmu} \times \text{Sc} = (\text{Costo medio unitario}) \times (\text{Superficie complessiva})$$

Il Cmu è corrispondente al costo unitario di costruzione sostenuto per l'esecuzione delle opere, dedotto dal listino prezzi della Camera di Commercio vigente alla data di effettuazione della perizia.

Sc = Superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione

Zu = Zone di ubicazione e di sensibilità del sito, corrispondenti alle zone di sensibilità paesaggistica del territorio comunale, di cui alla tavola R2 del Piano delle Regole:

Zona 1 = Classe di sensibilità paesaggistica molto elevata:	incremento del 50%;
Zona 2 = Classe di sensibilità paesaggistica elevata:	incremento del 30%;
Zona 3 = Classe di sensibilità paesaggistica media:	incremento del 20%;
Zona 4 = Classe di sensibilità paesaggistica bassa:	incremento del 10%;
Zona 5 = Classe di sensibilità paesaggistica molto bassa:	nessun incremento;

Per tutti i casi ricadenti nelle ipotesi indicate la sanzione minima dovuta non potrà essere inferiore a 500,00 € ai sensi dell'art. 83 L.R. 12/05 e s.m.i..

Art 5. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere non valutabili in termini di superficie e volume

Per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e opere non valutabili in termini di nuova superficie e/o volume si applica una sanzione a forfait pari a:

Sanzione = 500 € x Zu x A (tipologia 1 o 2)

Dove:

500 € = sanzione base

Zu = Zone di ubicazione e di sensibilità del sito, corrispondenti alle zone di sensibilità paesaggistica del territorio comunale:

Zona 1 = Classe di sensibilità paesaggistica molto elevata:	incremento del 50%;
Zona 2 = Classe di sensibilità paesaggistica elevata:	incremento del 30%;
Zona 3 = Classe di sensibilità paesaggistica media:	incremento del 20%;
Zona 4 = Classe di sensibilità paesaggistica bassa:	incremento del 10%;
Zona 5 = Classe di sensibilità paesaggistica molto bassa:	nessun incremento;

A = Mantenimento dell'allineamento delle aperture, partizioni dell'immobile;

1- Mantenimento dell'allineamento e delle sporgenze: nessun incremento;

2- Mancanza dell'allineamento e delle sporgenze: incremento del 30%;

Sono assimilati alla tipologia 2 interventi di modifiche di aree esterne, comprese movimentazioni di terreni, riempimenti, nonché realizzazione di recinzioni e posa insegne.

Art 6. Altre opere

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi, previo parere della Commissione Paesaggio.

Art 7. Norme di applicazione generale

Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda più opere per ciascuna di esse dovrà essere conteggiata la corrispondente sanzione, così come sopra definito, e la sommatoria delle stesse contribuirà alla determinazione della sanzione finale.

Art 8. Validità dei riferimenti normativi citati

Gli articoli del presente Regolamento rimandano a provvedimenti di legge attualmente vigenti. Stante il principio della gerarchia degli atti normativi dello Stato Italiano, le norme di livello superiore prevalgono sempre sul presente regolamento.

Art 9. Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della delibera di approvazione di Consiglio Comunale.