COMUNE DI SAMONE

CITTÀ METROPOLITANA di TORINO

Via Provinciale n° 29 – 10010 Samone (TO)
c. f. 93003450017 - p. iva 01783840018

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"

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 18 novembre 2024.

INDICE

ART. 1 - Premesse …… pag. 3
ART. 2 - Ambito di applicazione …….. pag. 3
ART. 3 - Accertamento di compatibilità paesaggistica ……. pag. 3
ART. 4 - Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica …… pag. 4
ART. 5 - Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria …… pag. 4
ART. 6 - Altre opere ……... pag. 5
ART. 7 - Modalità di pagamento dell'indennità risarcitoria ……... pag. 6
ART. 8 - Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica …… pag. 6
ART. 9 - Norme di applicazione generale ……..…… pag. 6

ART. 1
Premesse

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. ed i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", modificato dall'art.36 comma a) e b) della Legge n. 308 del 15.12.2004, 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.n.42/2004, con le esclusioni di cui al DPR 31/2017, 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 Archeologia belle arti e paesaggio.
3. La sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs.n.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.n.42/2004 citato) e del D.M. 26/09/1997.

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.n.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.
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.n.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.n.42/2004.

ART. 4

Procedura per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata in conformità al modello Mude Piemonte, 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:
   - elaborati grafici, con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti;
   - relazione tecnico-descrittiva, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi;
   - documentazione fotografica a colori, con riprese sia panoramiche che circostanziate del sito interessato e delle opere realizzate;
   - idonea documentazione per la quantificazione della sanzione pecuniaria, come indicata all'art.5.
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'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità 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 D.Lgs.n.42/2004.
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.n.42/2004 e s.m. ed 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 (tipologia – b –)

Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare o 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.
La sanzione minima del danno arrecato non potrà mai essere inferiore ad € 750,00.
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, asseverata da professionista abilitato, 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.
Il danno paesaggistico è da considerarsi pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio abbia espresso parere favorevole alla conservazione;

Profitto conseguito (tipologie -b- o -c-)
Il profitto conseguito, è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti, valutato da apposita perizia di stima, asseverata da professionista abilitato, incaricato dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica.
Il profitto conseguito, qualora non possa essere diversamente quantificato, dovrà essere calcolato con computo metrico estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura di tecnico abilitato, incaricato dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica, sulla base dell'edizione più aggiornata del prezziario della Regione Piemonte.

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.n.42/2004, la sanzione pecuniaria del **profitto MINIMO** conseguito non può essere inferiore a:

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: ➔ minimo € 1.000,00;
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: ➔ minimo € 1.000,00;
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: ➔ minimo € 750,00;
d) **Altre opere minori** o modalità di esecuzione, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio:
   Movimenti di terra (scavi e riporti):
   - Fino a 15 mc: ➔ minimo € 516,00;
   - Oltre i 15 mc fino a 100 mc: ➔ minimo € 1.000,00;
   - Oltre i 100 mc: ➔ minimo € 1.500,00;
e) **Logge, posa pannelli solari termici/impianti fotovoltaici, balconi, portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati**, entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso: ➔ minimo € 750,00;
f) **Volumi tecnici** emergenti dal terreno o dalla sagoma del fabbricato preesistente: ➔ minimo € 1.000,00.

ART. 6
Altre opere

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 € 750,00.

ART. 7
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 corrisposta entro 30 giorni dalla data di comunicazione della stessa.
2. Ai sensi dell'art.167 comma 6 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. 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.

ART. 9
Norme di applicazione generale

La misura delle sanzioni è stabilita in sede di approvazione del presente atto e a decorrere dalla data di esecutività della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente Regolamento.