

COMUNE DI ZIMONE

(PROVINCIA DI BIELLA)

**REGOLAMENTO SUL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO
DI COMPATIBILITA' 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.17 del 29.09.2020

INDICE

1. ART. 1 . Premesse	pag. 3
2. ART. 2 . Ambito di applicazione	pag. 3
3. ART. 3 . Accertamento di compatibilità paesaggistica	pag. 3
4. ART. 4 . Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica	pag. 3
5. ART. 5 . Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria	pag. 4
6. ART. 6 . Altre opere	pag. 5
7. ART. 7 . Modalità di pagamento dell'indennità risarcitoria	pag. 5
8. ART. 8 . Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica	pag. 6
9. 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.
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 descritto all'Allegato n.1, 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:
 - a. elaborati grafici, in duplice copia, con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti;
 - b. relazione tecnico-descrittiva, in duplice copia, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi;
 - c. documentazione fotografica a colori, in duplice copia, 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 indicata.
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

Criteria 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.

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): minimo = Fino a 15 mc € 516,00;
 - minimo = Oltre i 15 mc fino a 100 mc € 516,00 + €100/mc ogni 15 mc in più;
 - minimo = Oltre i 100 mc € 9.016,00 + € 150,00/mc ogni 100 mc in più;
- 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 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 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.

AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMBIENTALE
DEL COMUNE DI ZIMONE
Via Pietro Lucca, 30
13887 Zimone (BI)

**DOMANDA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA'
PAESAGGISTICA**
(art.167 del D. L.gs n.42/04 e s.m.i.)

OGGETTO: Intervento di _____
_____ Il/
La sottoscritto/a _____ nato/a
_____ il _____ residente in _____
via _____ n. _____ cap _____ in
qualità di _____

dell'immobile sito in _____ via
_____ n. _____ indicato al N.C.E.U. con il foglio di mappa n.
_____ particella n. _____, sub _____;
di un lotto di terreno identificato al N.C.T. alla partita _____, foglio di mappa n. _____,
particella n. _____, sub _____ di un lato di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa
n. _____ p.lla n. _____;

PER CONTO:

PROPRIO
PROPRIO E DEI SOGGETTI ELENCATI NELL'ALLEGATA TABELLA A;
PROPRIO, AUTORIZZATO DAI SOGGETTI ELENCATI NELL'ALLEGATA TABELLA A;
DELCONDOMINIO _____ CF _____
CON SEDE IN VIA _____ N. _____;

**AVENTE TITOLO ALLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI
COMPATIBILITA'PAESAGGISTICA IN QUANTO _____ DELL' IMMOBILE
SITO IN _____ INNANZI DESCRITTI ricadente in area soggetta ad interesse
paesaggistico ex art. 136 e art. 142 del D.Lgs.n.42/04 e precisamente mobile:**

- i territori compresi nella perimetrazione di cui al DM 2/11/1968 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica sita nel territorio comunale di Zimone";
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i fiumi, i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo2, comma 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- le zone di interesse archeologico.

CHIEDE

ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs.n.42/04 l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

DICHIARA

Che il progettista delle opere è:

_____ nato a _____ il _____
con studio professionale in _____
cap _____ civico _____ Tel _____ fax _____ cell _____ Cf _____
email _____ Iscritto _____ di _____
al n. _____ p.IVA _____

1. Che le opere rientrano nei casi:
per lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

per l'impiego di materiali in difformità dall'Autorizzazione paesaggistica;

per lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.

2. Che i lavori realizzati:

non riguardano manufatti preesistenti;

sono in difformità dell'Autorizzazione Paesaggistica n. _____ del _____ rilasciata su parere della Soprintendenza ai BAPPSA di Torino n. _____ del _____; sono in assenza di Autorizzazione Paesaggistica.

3. La conformità del progetto alla disciplina ed urbanistica vigente (N.T.A. del PdiF/Piano Urbanistico Comunale, Regolamento Edilizio Comunale)

Con la presente sottoscrizione si autorizza il Comune di Zimone ad utilizzare, secondo le modalità e nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, i numeri di fax e/o gli indirizzi e-mail forniti per le comunicazioni tra il Comune medesimo, il richiedente ed il progettista. Allega alla presente, ai fini della verifica dell'autenticità delle sottoscrizioni, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., copia del documento d'identità. Si sottoscrive con la precisazione che nei riguardi dei diritti di terzi si libera da ogni responsabilità il Comune di Zimone _____,

Il Tecnico _____

Il Richiedente _____

Tabella A

Soggetto	In qualità di	Codice Fiscale	Firma <i>(in caso di necessità di autorizzazione)</i>