



COMUNE DI CALUSCO D'ADDA

Provincia di Bergamo

Settore Tecnico

REGOLAMENTO

**in materia di procedimento di accertamento di
compatibilità paesaggistica
e di definizione dei criteri per la determinazione delle
sanzioni paesaggistiche**

(art. 167 D.Lgs. n. 42/2004 ed art. 83 L.R. 12/2005)

- Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 15.11.2017 e ripubblicato all'albo on line dal 06.12.2017 al 21.12.2017 ai sensi dell'art.86 comma 3 dello Statuto Comunale.

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento ha per oggetto il procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica e la definizione dei criteri per l'applicazione della sanzione paesaggistica (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art.167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i., per le opere abusivamente eseguite nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III^ del D.Lgs. 42/2004.
2. Fermo restando che per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, sia ordinaria che semplificata (art. 146 D.Lgs 42/2004 o art. 3 D.P.R. 31/2017) la sanzione amministrativa da irrogare è sempre in via prioritaria quella demolitoria, in caso di accertata compatibilità paesaggistica e ricorrendo i presupposti di cui all'art. 167 c. 4 D.Lgs. 42/2004, il trasgressore è tenuto al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Art. 2 – Finalità del Regolamento

1. Il Regolamento disciplina il procedimento di cui all'art. 167 D. Lgs. 42/2004 nei casi in cui l'ente delegato all'accertamento della compatibilità paesaggistica ed all'applicazione della relativa sanzione, ai sensi art. 80 L.R. 12/2005, sia il Comune di Calusco d'Adda.
2. Scopo del presente Regolamento è quello, altresì, di individuare un equo e semplificato sistema di determinazione della sanzione amministrativa la cui quantificazione è stata attribuita alla sfera di competenza comunale.

Art. 3 – Ambito di applicazione e casi di esclusione

1. La sanzione si applica agli interventi eseguiti in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III^ del D.Lgs. 42/2004, realizzate senza la prescritta autorizzazione paesaggistica (ordinaria o semplificata) o in difformità da essa, di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo, in difetto di danno o pregiudizio ambientale, nei seguenti casi (così come disciplinati dall'art. 167 comma 4 D.Lgs. 42/2004):
 - a) per i lavori 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'art. 3 D.P.R. 380/2001.

2. La sanzione, in ragione della piena autonomia del procedimento paesaggistico-ambientale rispetto a quello edilizio, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa, qualora non sia ritenuta più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite e qualora venga accertata l'assenza del danno ambientale.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente regolamento le opere interne e gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché quelli indicati nell'art. 2 D.P.R. 31/2017, ossia quelli non soggetti al rilascio di autorizzazione paesaggistica ed in generale tutte quelle opere che non incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi.
4. Sono altresì escluse dall'applicazione della sanzione, non ricorrendo le ipotesi di illecito paesaggistico, le opere abusivamente eseguite in ambiti in cui il vincolo di tutela paesaggistica è stato imposto successivamente alla data di realizzazione delle opere stesse. Per data di imposizione del vincolo si intende quella del verbale di riconoscimento dell'interesse pubblico da parte dell'apposita Commissione provinciale/regionale delle bellezze naturali, da cui decorre la salvaguardia e tutela ai fini paesaggistici, sebbene non sia stato nel frattempo ancora emanato o pubblicato il decreto definitivo.
L'autorizzazione postuma (c.d. "ora per allora") comporta comunque l'assoggettamento al procedimento di verifica di compatibilità paesaggistica al fine di valutare l'intervento rispetto alle prescrizioni del vincolo di tutela sopravvenuto, senza tuttavia le limitazioni di cui all'art. 167 c. 4 D. Lgs. 42/2004, come indicate nel precedente comma 1, non sussistendo come detto il presupposto di illecito paesaggistico.

Art. 4 – Procedimento per la presentazione della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve prevedere l'assolvimento del bollo di legge ed essere presentata da parte del soggetto avente titolo mediante lo Sportello telematico comunale per l'edilizia.
2. Il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica sarà preliminare a quello di natura edilizia; l'istanza di sanatoria edilizia, qualora presentata, sarà procedibile solo successivamente alla conclusione del procedimento di rilevanza paesaggistica.
3. La domanda dovrà essere redatta su apposita modulistica reperibile nell'apposita sezione dello Sportello telematico comunale per l'edilizia e dovrà essere accompagnata da:

- a) elaborati grafici con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti;
- b) relazione paesaggistica secondo lo schema di cui all'allegato d) D.P.R. 31/2017, in coerenza con i criteri di cui alla DGR n. IX/2727 del 22.12.2011;
- c) relazione tecnico-descrittiva riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi;
- d) documentazione fotografica a colori con riprese sia panoramiche che circostanziate del sito interessato e delle opere realizzate;
- e) perizia di stima per la quantificazione della sanzione pecuniaria, contenente la certificazione dell'assenza del danno ambientale e del profitto conseguito.

La suddetta documentazione di corredo deve essere redatta e sottoscritta digitalmente dal tecnico abilitato incaricato dal soggetto richiedente.

4. L'istanza, con tutti gli allegati, è sottoposta all'esame della Commissione comunale per il Paesaggio ai sensi dell'art. 81 L.R. 12/2005. In caso di valutazione favorevole il progetto con tutti gli allegati documentali è trasmesso alla Soprintendenza territorialmente competente al fine di ottenere il pronunciamento vincolante e obbligatorio entro il termine di novanta giorni. Il Comune si esprime definitivamente sull'accertamento di compatibilità paesaggistica entro centottanta giorni dalla data di presentazione della domanda con la determinazione della sanzione pecuniaria.

Il provvedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica viene rilasciato successivamente al pagamento della sanzione pecuniaria amministrativa.

In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167 c. 1 D. Lgs. 42/2004.

5. L'accertamento di compatibilità paesaggistica, alla luce del parere vincolante e obbligatorio della Commissione comunale per il Paesaggio e/o della Soprintendenza, potrà comportare, in aggiunta alla sanzione pecuniaria, l'esecuzione di modesti interventi di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dalle opere eseguite in violazione dei valori paesistici. In tal caso potrà essere assegnato un congruo periodo temporale necessario per l'esecuzione delle suddette opere, nonché richiesta idonea garanzia finanziaria, nelle forme rituali più opportune, pari all'entità dei lavori da eseguire; detto importo servirà a coprire le spese per l'eventuale esecuzione diretta da parte del Comune in caso di mancata ottemperanza del soggetto titolare/committente. La suddetta garanzia sarà regolarmente restituita qualora sia stata accertata da parte dell'Ufficio Tecnico l'ottemperanza alle prescrizioni imposte.

6. Nei casi in cui, oltre alle opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica, siano previsti ulteriori interventi per il completamento dei lavori, questi saranno da assoggettare al procedimento di autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata, in relazione alla tipologia di intervento; i procedimenti attinenti la compatibilità paesaggistica e l'autorizzazione paesaggistica saranno avviati contestualmente con due istanze separate, ma senza omettere di rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'autorizzazione paesaggistica per le opere da eseguire sarà condizionata al rilascio del provvedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già eseguite e da regolarizzare.

Art. 5 – Criteri di determinazione della sanzione

1. La sanzione pecuniaria è determinata secondo i disposti dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e corrisponde al maggior importo tra il danno arrecato (Da) ed il profitto conseguito (P) a seguito della trasgressione.

2. Il danno ambientale (Da) è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo le disposizioni legislative.

La presenza del danno ambientale comporta l'incompatibilità con la tutela del vincolo; in tal caso il procedimento seguirà i disposti di cui all'art. 167 c. 1 D. Lgs. 42/2004, con la demolizione delle opere abusivamente eseguite e con gli effetti di cui al successivo art. 181 D. Lgs 42/2004.

In assenza del danno ambientale, la sanzione paesaggistica sarà determinata in relazione al solo profitto, non trascurando tuttavia di considerare l'incidenza indiretta della violazione riguardo ai beni tutelati, da valutare sulla scorta della classe di sensibilità paesistica, definita dalla cartografia del PGT conformemente a quanto stabilito dal successivo art. 7.

Non costituiscono danno ambientale quegli interventi edilizi che pur comportando alterazioni ambientali non sono considerabili di rilevanza tale da richiedere la demolizione; in tal caso l'accertamento di compatibilità potrà prevedere limitati interventi tendenti alla eliminazione di parti o elementi in conflitto con i valori paesistici, nonché di mitigazione e/o miglioramento estetico-paesaggistico, quantificate in sede di perizia di stima, ovvero prescritte d'ufficio secondo quanto indicato dal precedente art. 4 comma 5. Le spese per l'esecuzione delle opere di ripristino e/o di mitigazione saranno da aggiungersi all'importo della sanzione comunque determinata.

Il danno ambientale, nonché l'assenza del danno ambientale sono certificati mediante perizia di stima asseverata da professionista abilitato.

3. Il profitto (P) in via generale è qualificato come la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.
4. La perizia di stima, sia per la determinazione del profitto, che per la valutazione della presenza o meno del danno ambientale, deve essere effettuata da un tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta a verifica di congruità da parte della Commissione comunale per il Paesaggio, nonché dall'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 6 – Calcolo del profitto conseguito (P)

1. Il calcolo del profitto è da applicare per quei lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, ricadenti nelle fattispecie di cui al precedente art. 3 comma 1.
2. **Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo totale, nonché di ristrutturazione edilizia** la modalità di stima ai fini della determinazione del profitto, è sintetizzata dalla seguente formula:

$$\text{PROFITTO (P)} = [(V_{vm} - Cum) \times Sc]$$

V_{vm}: Valore venale medio

E' il valore venale al metro quadrato ed è desunto dai valori di riferimento dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ricavati dagli studi O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), relativi al Comune in base alla tipologia/destinazione ed alla zona in cui ricade l'intervento, ovvero desunti da altra fonte individuata dal tecnico estimatore.

Cum: Costo unitario medio

E' il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al V_{vm}. Corrisponde al costo unitario di costruzione sostenuto per l'esecuzione delle opere, ricavato dal listino prezzi della CCIAA di Bergamo vigente alla data di effettuazione della perizia.

Sc: Superficie complessiva

E' la superficie netta da considerare per il calcolo della sanzione.

A tal fine sono attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario:

- ✓ Vano utile 1,00
- ✓ Vano accessorio 0,50
- ✓ Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie, cantine ect.) 0,30.

Per interventi riguardanti attività o destinazioni particolari, ove risulti particolarmente difficoltoso determinare il valore venale medio sulla scorta dei valori immobiliari di cui sopra, il profitto (P) è determinabile mediante il calcolo del valore d'estimo, ossia 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 art. 2 della legge 24 marzo 1993 n. 75 e D.Lgs. 28.12.1996 n. 662 e si ottiene moltiplicando la rendita catastale precedente e successiva alla realizzazione delle opere abusive per i coefficienti vigenti di rivalutazione.

Il profitto (P) si considera comunque pari ad Euro 2.000,00 qualora dalla perizia di stima dovesse risultare inferiore al suddetto importo.

3. **Per tutti gli altri interventi ed opere**, ferma la necessità di redazione della perizia di stima, il profitto (P) non può essere inferiore, in relazione alle diverse tipologie di intervento, ai seguenti importi:

Restauro e risanamento conservativo parziale = Euro 700,00

Manutenzione straordinaria = Euro 1.000,00

Muri di cinta, recinzioni parzialmente trasparenti e muri di sostegno:

- ✓ fino a mq. 10,00 = Euro 1.000,00
- ✓ oltre mq. 10,00 fino a mq. 50,00 = Euro 3.000,00
- ✓ oltre mq. 50,00 fino a mq. 100,00 = Euro 5.000,00
- ✓ oltre mq. 100,00 = Euro 5.000,00 + 100,00 Euro/mq oltre i mq. 120,00
(i mq. da calcolare si riferiscono alla superficie fuori terra del muro/barriera della recinzione realizzata con qualsiasi tipo materiale pieno o parzialmente trasparente)

Recinzioni totalmente trasparenti (paletti e rete) e staccionate:

- ✓ fino a ml. 5,00 = Euro 1.000,00
- ✓ oltre ml. 5,00 fino a ml. 20,00 = Euro 2.000,00
- ✓ oltre ml. 20,00 fino a ml. 50,00 = Euro 5.000,00
- ✓ oltre ml. 50,00 = Euro 5.000,00 + 100 Euro/ml oltre i ml. 70,00
(i ml. si riferiscono alla lunghezza della recinzione)

Movimenti di terra (scavi e riporti):

- ✓ fino a mc. 50 = Euro 1.000,00
- ✓ oltre mc. 50 fino a mc. 100 = Euro 1.000,00 + 20 Euro/mc. oltre i mc. 50
- ✓ oltre mc. 100 fino a mc. 200 = Euro 3.000,00 + 20 Euro/mc. oltre i mc. 100
- ✓ oltre mc. 200 = Euro 5.000,00 + 20 Euro/mc. oltre i mc. 200

Impianti fotovoltaici e impianti solare termico per produzione acqua calda sanitaria:

- ✓ impianto fotovoltaico fino a 2 Kw di potenza di picco = Euro 1.500,00
- ✓ impianto fotovoltaico oltre 2 Kw di potenza di picco fino a 4 Kw di potenza di picco = Euro 3.000,00
- ✓ impianto fotovoltaico oltre 4 Kw di potenza di picco = Euro 3.000,00 + 300 Euro/Kw oltre i 4 Kw di potenza di picco
- ✓ impianto solare termico per produzione acqua calda sanitaria = Euro 1.500,00

Manufatti accessori (logge, balconi, portici, tettoie, volumi tecnici) come definiti dalla Circolare n. 33 del 26.06.2009 Ministero per i Beni e le Attività Culturali:

- ✓ fino a mq. 10 = Euro 1.000,00
- ✓ oltre mq. 10 = Euro 1.000,00 + Euro 50 per ogni ulteriore mq. di superficie
(la superficie è quella netta senza le riduzioni dell'art. 6)

Sistemazione di aree esterne con formazione di piscine o altro:

- ✓ Euro 50/mq. con minimo di Euro 1.500,00

4. Eventuali altri interventi non esplicitamente contemplati nel comma precedente saranno di volta in volta assimilati per comparazione ad uno di essi, previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, sentita la Commissione comunale per il Paesaggio.

Art. 7 – Determinazione della sanzione paesaggistica pecuniaria

1. L'ammontare della sanzione pecuniaria amministrativa è data dal valore del profitto (P), come determinato all'articolo precedente, rapportato all'incidenza del danno ambientale parametrato (Dap), risultante dalla seguente formula:

$\text{SANZIONE PAESAGGISTICA PECUNIARIA} = P \times (\text{Dap})$
--

Il coefficiente (Dap), da applicare sempre anche in presenza di perizia di stima che certifica l'assenza del danno ambientale, costituisce il parametro correttivo del profitto, variabile in relazione alla classe di sensibilità paesaggistica dei luoghi stabilita dal vigente PGT (Tav. QC8 – Carta di sensibilità dei luoghi):

- (Dap) classe di sensibilità paesistica BASSA = 1,00
- (Dap) classe di sensibilità MEDIA = 1,50
- (Dap) classe di sensibilità ALTA = 2,00
- (Dap) classe di sensibilità MOLTO ALTA = 2,50

Il coefficiente Dap non contribuisce ad alcuna correzione ai fini della determinazione della sanzione paesaggistica per le zone del territorio comunale che hanno una sensibilità paesistica bassa (valore 1).

Le spese da sostenere per eventuali interventi di eliminazione di modeste alterazioni ambientali, nonché quelle necessarie per un miglioramento estetico-paesaggistico, quantificate in sede di perizia di stima, ovvero prescritte d'ufficio secondo quanto indicato dal precedente art. 4 comma 5, sono aggiuntive all'importo della suindicata sanzione paesaggistica.

Art. 8 – Determinazione della sanzione paesaggistica per più opere o interventi

1. Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda più interventi od opere da regolarizzare, per ciascuno di essi dovrà essere conteggiata la corrispondente sanzione, così come definita dal precedente art. 7; la sommatoria delle diverse sanzioni paesaggistiche costituirà l'ammontare della sanzione paesaggistica complessiva.

Art. 9 – Validità dei riferimenti normativi citati

1. Gli articoli del presente Regolamento rimandano a provvedimenti di legge attualmente vigenti.
Stante il principio della gerarchia delle leggi, eventuali norme che dovessero sopraggiungere prevarranno sempre sul presente Regolamento qualora in contrasto con lo stesso.

Art. 10 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale, successivi all'esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio comunale.