



COMUNE DI FOLLO
(Provincia della Spezia)
“MEDAGLIA DI BRONZO AL VALOR MILITARE”

AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

**REGOLAMENTO COMUNALE
SANZIONI PER LE VIOLAZIONI IN ORDINE AI
VINCOLI PAESAGGISTICI**

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

Maggiorazioni delle sanzioni ai sensi dell'art. 1 comma 37 l. 308/2004

Approvato con D.C.C. n° ____ del _____

INDICE

Art. 1 - Quadro normativo di riferimento

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Casi di esclusione

Art. 4 - Accertamento di compatibilità paesaggistica

Art. 5 - Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica

Art. 6 - Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica per istanze di cui all'art. 167 del D.Lgs

Art. 7 - Maggiorazioni delle sanzioni ai sensi dell'art. 1 comma 37 l. 308/2004

Art. 8 - Modalità di pagamento

Art. 9 - Norme di applicazione generale

Allegato 1 - Decreto Ministeriale 26/09/1997

Art. 1 - Quadro normativo di riferimento

Il presente regolamento è relativo alle opere, ovvero gli interventi, realizzati nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i., in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica 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., detta le norme sia in ordine alle le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesistica sia in ordine alle procedure ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

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) 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.

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 all'art.167 comma 1 del D.lgs 42/200 e s.m.i. 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 comma 5 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..

In relazione alla definizione del concetto di superfici utili e volumi si demanda anche alla Circolare n. 33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Per quanto riguarda invece il cosiddetto "Condono Ambientale" la normativa di riferimento è la Legge 308 del 2004.

Art. 2 - Ambito di applicazione

I seguenti articoli si applicano agli interventi di cui all'art. 1, ricadenti in area soggetto a vincolo paesaggistico, che abbiano determinato modifica allo stato dei luoghi o all'aspetto esteriore degli edifici.

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.

La sanzione paesaggistica (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 c.5 del D.lgs. 42/2004 si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 per le quali cui sia stata accertata la compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza.

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 precedere a demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione paesaggistica (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 c.5 del D.lgs. 42/2004, nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del D.lgs. 42/2004 stesso e del D.M. 26/09/1997.

Il presente regolamento si applica anche per le pratiche di condono edilizio ad oggi ancora non evase presentate ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003) nonché per le pratiche oggetto del cosiddetto condono ambientale di cui alla L. 308/2004; per ottenere la sanatoria degli illeciti edilizi perpetrati sugli immobili ricadenti nelle zone attualmente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. ovvero già vincolate ai sensi della Legge 1497/1939, della Legge 431/1985 (legge Galasso), del D.lgs. 24/04/1985 (cosiddetti galassini) ovvero del D.lgs. 242/1999

Art. 3 - Casi di esclusione

Sono esclusi dal presente regolamento le opere interne, gli interventi indicati dall'art. 149 del D.lgs. 42/04 e s.m.i. nonché quelli ricadenti nelle voci di cui all'allegato A del D.p.r. 31/2017 e s.m.i.

Art. 4 - Accertamento di compatibilità paesaggistica

Per quanto elencato ai punti a), b) e c) di cui all'art. 167 comma 4 del D.lgs. 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.

In caso di mancato accertamento di compatibilità paesaggistica, la relativa istanza verrà rigettata con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria (ordine di rimessa in pristino a spese del responsabile dell'abuso), secondo quanto disposto di cui al comma 1 dell'art. 167 D.lgs. 42/2004. In caso di rigetto il relativo titolo edilizio in sanatoria (in riferimento al D.P.R. 380/2001) non potrà essere rilasciato ovvero perfezionato.

I termini per la procedura di compatibilità paesaggistica sono stabiliti dal comma 5 dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i..

Art. 5 - Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica

L'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata on-line mediante l'apposita procedura presente sul portale Istanze-Online dello S.U.E. del Comune di Follo; non necessariamente in modo contestuale alla presentazione dell'istanza ovvero alla segnalazione relativa al titolo edilizio in sanatoria ex D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La documentazione da allegare è quella obbligatoria prevista dalla procedura presente del portale Istanze-Online dello S.U.E. del Comune di Follo

La valutazione della Compatibilità Paesaggistica dell'istanza sarà effettuata mediante istruttoria paesaggistica da parte del Tecnico Istruttore del Comune e successivamente dalla Commissione Locale per il Paesaggio; il tutto prima di trasmettere la pratica alla Soprintendenza per la richiesta del parere vincolante.

L'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica non può contestualmente prevedere anche opere da realizzare ex novo per le quali dovrà essere presentata separata istanza ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Art. 6 - Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica per istanze di cui all'art. 167 del D.Lgs

In merito agli interventi di cui all'art. 4 comma 1 del presente regolamento, la sanzione pecuniaria è determinata secondo i disposti dell'art. 167, comma 5 del D.lgs. 42/2004.

Dovranno essere fatte le seguenti distinzioni:

1) 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. 42/2004 e s.m.i. (remissione in pristino) e per tali interventi conseguono gli effetti di cui all'art. 181 della citata legge (pene previste).

2) interventi edilizi abusivi **ritenuti compatibili** con la tutela del vincolo paesaggistico; per questa tipologia di intervento, essendo nullo il danno arrecato, la sanzione corrisponderà al **profitto conseguito** conseguente l'illecito perpetrato. L'intervento potrà pertanto acquisire il provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

PROFITTO CONSEGUITO

Il profitto conseguito, è determinato dalla differenza tra il valore di mercato e le spese sostenute e documentate, valutato da apposita **perizia di stima asseverata**, redatta da professionista abilitato tenendo conto delle disposizioni del **Decreto Ministeriale 26/09/1997 ad oggetto "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.**

Per le opere riconducibili per analogia alle tipologie sotto riportate, nei limiti di cui all'art. 167 c. 4 del D.lgs. 42/2004, la sanzione da applicare, **corrispondente al profitto conseguito** non può essere inferiore alle somme sotto indicate:

a) **Opere di ristrutturazione edilizia** - art. 3 c. 1 lett. d) D.P.R. 380/2001 ovvero opere connesse a cambio di destinazione d'uso,
Sanzione minima = €. 1.000,00

b) **Opere di restauro e risanamento conservativo** art. 3 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/2001,
Sanzione minima = €. 1000,00

c) **Opere di manutenzione straordinaria** art. 3 c. 1 lett. b) D.P.R. 380/2001,
Sanzione minima = €. 800,00

d) **Movimenti di terra** (scavi e riporti):

minimo = fino a 15 mc. €. 516,00

minimo = Oltre i 15 mc. fino a 100 mc. €. 516,00 + €. 100,00/mc oltre i 15 mc.

minimo = Oltre i 100 mc. €. 2.000,00 + €. 50,00/mc. oltre i 100 mc.

d) **Manufatti accessori** (logge, balconi, porticati, tettoie) come definiti dalla Circolare n. 33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali:

Sanzione minima = fino a 50 mq. €. 1000,00

Sanzione minima = da 51 mq. a 200 mq. €. 2000,00

Sanzione minima = oltre 200 mq 2000€ + 100€/mq

e) **Volimi tecnici**

Sanzione minima = €. 1.000,00

f) **Sistemazione delle aree esterne** comportanti la realizzazione di attrezzature sportive, senza incremento di superficie e/o volume:
piscine, campi da tennis, calcetto, pallavolo ecc..
Sanzione Minima 50€/mq.

g) **Opere non valutabili in temine di superficie o volume**
per queste opere viene fissata una **sanzione fissa di 800€** - senza necessita di redazione della perizia di stima

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.

Nel caso in cui dalla perizia di stima dovessero emergere anomali e/o inesattezze l'ufficio Comunale preposto potrà richiedere alla Commissione Locale per il Paesaggio una verifica di congruità della sanzione calcolata nella perizia stessa.

ART. 7 - Maggiorazioni delle sanzioni ai sensi dell'art. 1 comma 37 l. 308/2004

AI fini della determinazione della ulteriore maggiorazione, da un terzo alla metà, prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b), punto 1) della L. n. 308/2004 (c.d. condono ambientale) - la cui corresponsione concorre, insieme con le altre condizioni previste dalla norma medesima, alla estinzione dei reati in materia paesaggistica si individuano i seguenti criteri:

1. per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, verrà applicata una maggiorazione pari **alla metà** della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria a norma dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
2. per gli interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione edilizia), verrà applicata una maggiorazione pari ad **un terzo** della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. n. 42/2004;
3. La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. n. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è determinata in €. 3.000,00 per interventi sull'esistente, mentre, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 100,00/mc del volume realizzato e comunque non inferiore ad €. 3.000,00 e non superiore a € 50.000,00.

Art. 8 - Modalità di pagamento

-Il pagamento della sanzione pecuniaria deve essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica di richiesta di pagamento, salve le rateazioni concesse.

La notifica può essere effettuata all'interessato sia brevimano che per lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante Posta Elettronica Certificata, anche al progettista delegato.

-E' ammessa su espressa istanza dell'interessato la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a € 3.000.000, nella misura massima di 4 rate semestrali senza applicazione degli interessi legali, purché sia costituita a favore del Comune apposita fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia del totale della sanzione dovuta.

-Il Mancato pagamento della sanzione preclude il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ex artt. 167 e 181 D.lgs. 42/04

Nel caso di pagamento rateale la prima rata dovrà essere comunque versata prima del rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ex artt. 167 e 181 D.lgs. 42/04 (cosiddetta Autorizzazione paesaggistica in Sanatoria)

-Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.

-Nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesistica ex L. 308/04 art. 1 comma 37 (cosiddetto condono ambientale), il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione necessaria per il rilascio del Condono stesso

Art. 9 - Norme di applicazione generale

-Tutti i valori riportati verranno aggiornati annualmente in relazione alla variazione degli indici ISTAT

-Il presente regolamento si applica a far corso dalla data di esecutività della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente Regolamento.

- Il presente regolamento si applica ai procedimenti in corso, per i quali non sia ancora stato ancora richiesto il pagamento della sanzione sulla base di perizia di stima già depositata agli atti della pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica.

- La normativa nazionale e regionale in materia che dovesse intervenire successivamente al presente regolamento ne costituirà contestuale aggiornamento relativamente alle parti eventualmente contrastanti con essa.

Allegato 1 - Decreto Ministeriale 26/09/1997

Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.

Art. 1.

1. L'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni della legge medesima e del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, ad esclusione delle opere interne e degli interventi indicati dal comma dodicesimo dell'art.82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, come integrato dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Art. 2.

1. L'indennità risarcitoria di cui all'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive.

In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia.

Art. 3.

1. Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art.2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

2. Le amministrazioni competenti, con propria delibera possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso:

	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3
Non conforme alle norme di tutela	100%	75%	50%
Conforme alle norme di tutela	75%	50%	25%

Per le restanti tipologie di cui alla tabella allegata alla citata legge 28 dicembre 1985, n. 47, le amministrazioni competenti applicheranno il valore del profitto nella misura non inferiore a quanto di seguito riportato:

Tipologia 4 L. 1.000.000	Tipologia 5 e 6 L. 750.000	Tipologia 7 L. 500.000
--------------------------	----------------------------	------------------------

Art. 4.

1. L'applicazione dell'indennità risarcitoria è obbligatoria anche se dalla predetta valutazione emerga che il parametro danno sia pari a zero, nella misura non inferiore a quella minima indicata nello schema sopra disposto o comunque prestabilita da specifica norma.

Art. 5.

1. Le somme derivate dall'applicazione dell'indennità risarcitoria sono utilizzate per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio.