

**Deliberazione della Giunta Comunale n°13 del 30.01. 2012 immediatamente eseguibile**

Oggetto: **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER OPERE REALIZZATE IN ZONE DI VINCOLO AI SENSI DEL D.LGS. 42/04 E S.M.I.  
INDIRIZZI APPLICATIVI E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA.**

Proposta dell'Assessore Stefano TIZZANI.

Premesso che gli articoli 167 c.4-5 e 181 c. 1 ter del D.Lgs 22.01.2004 n°42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) così come successivamente modificato, prevedono una forma di sanatoria c.d. "a regime" degli abusi commessi in zone di vincolo paesaggistico per mancanza o difformità della autorizzazione paesaggistica qualora l'autorità amministrativa competente, su domanda dell'interessato, accerti la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo le procedure ivi indicate.

Dato atto che l'elencazione delle tipologie di abusi sanabili ha carattere tassativo e comprende esclusivamente le seguenti ipotesi:

- a) lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente esistenti;
- b) impiego di materiali in difformità dell'autorizzazione paesaggistica;
- c) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria che abbiano evidentemente comportato alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici;

Atteso che l'attuale formulazione del testo dell'art. 167 c.5 del D.Lgs. 42/2004 come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs. 157/2006, risulta il seguente:

*"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";*

Considerato che:

- la sanatoria opera ai fini dell'estinzione del reato di cui all'art.181 ma resta ferma l'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'art. 167 c.5 consistente nel pagamento di una somma equivalente tra il maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione;
- qualora la compatibilità paesaggistica non sia accertata, la sanzione consiste nel ripristino a spese del trasgressore;
- il giudizio di compatibilità paesaggistica deve essere formulato dall'autorità amministrativa preposta alla tutela del vincolo sulla base del parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio territorialmente competente e, in base alla legislazione regionale, sentita la Commissione comunale preposta;
- l'accertamento di compatibilità paesaggistica non può prescindere dalla necessaria verifica di conformità anche urbanistica ed edilizia dell'opera abusivamente realizzata, non potendo la stessa restare priva del titolo edilizio;
- l'autorità amministrativa competente, nel valutare la compatibilità paesaggistica determina altresì la relativa sanzione di cui al suddetto art.167 e l'importo della sanzione è determinato mediante perizia di stima.

- la Regione Piemonte, con L.R. 03.04.1989 n°20, ha subdelegato ai comuni le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni in materia paesaggistica nonché le funzioni di vigilanza e di applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della L.1497/1939 (oggi sostituito dal citato art. 167 che prevede lo stesso meccanismo sanzionatorio), così come stabilite dall'art.16 della stessa L.R. 20/89 e s.m.i.;
- la Regione Piemonte, con l'art. 11 c.2 della L.R. 20/2009, ha espressamente delegato ai comuni la competenza in merito alle procedure di cui all'art. 167 del suddetto D.Lgs. 42/2004;
- la L.R. 20/1989 è tuttora in vigore;
- qualora la compatibilità paesaggistica sia accertata, si applica la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 c.5 del suddetto D.Lgs. 42/2004 così come stabilita dall'art.16 della L.R. 20/89 e s.m.i.;
- il citato art. 16 prevede il pagamento di una sanzione pari al 100 % del valore delle opere eseguite con una misura minima prescritta per le varie tipologie di opere.

Atteso che la Regione Piemonte non ha modificato la L.R.20/1989 dopo il D.Lgs. 42/2004, si dovrebbe ritenere che il citato art. 16 sia tuttora in vigore.

Tuttavia, tenuto conto dell'art. 15 delle preleggi, qualora una legge statale sopravvenuta regoli diversamente la materia, essa, secondo parte ricorrente, abroga o integra le leggi regionali, fino a quando le Regioni non abbiano, a loro volta, legiferato secondo le specifiche competenze.

Nel caso di specie, il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. è posteriore alla L.R. 20/1989.

Il criterio di quantificazione dell'indennità previsto dalla sopravvenuta normativa statale stabilisce che l'indennità debba essere determinata in una "somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione" e "previa perizia di stima"; l'antecedente norma regionale, invece, predetermina la medesima indennità in un importo, corrispondente al "100% del valore delle opere eseguite" e comunque in misura non inferiore ad importi anch'essi rigidamente prefissati, diversificati a seconda delle diverse ipotesi contemplate."

Né può valere al riguardo la considerazione che la Regione Piemonte abbia emanato la L.R. 32/08 in quanto la stessa è stata emanata soltanto con lo scopo di adottare provvedimenti urgenti di adeguamento al D. Lgs. 42/04 nella materia che regola la sub-delega ai Comuni e non riguarda affatto il regime sanzionatorio in oggetto.

Tale principio è ribadito dalle recenti sentenze del T.A.R. Piemonte (sezione seconda n°3938/2010 e sezione prima n°3733/2010);

Da tale constatazione consegue che la norma di cui all'art. 16 comma 4 della L.R. Piemonte n°20/89, afferendo a materia riservata alla competenza legislativa esclusiva dello Stato, deve ritenersi abrogata per incompatibilità a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Preso atto di tale situazione;

Dato atto che risultano pendenti presso l'Area Urbanistica e Gestione del Territorio alcuni procedimenti sanzionatori a seguito dell'avvenuto accertamento della compatibilità paesaggistica e che occorre garantire omogeneità di trattamento nei confronti di tutti i soggetti interessati ai medesimi procedimenti, nel rispetto dei termini di legge dell'attività degli uffici comunali nell'espletamento delle funzioni delegate in materia paesaggistica;

Preso atto, in attesa di un'ampia e dettagliata disciplina regionale che stabilisca criteri inconfutabili di riferimento, della necessità di fornire agli uffici comunali precise disposizioni atte a stabilire i criteri necessari per quantificare correttamente la sanzione paesaggistica da applicare in caso di accertamento di compatibilità paesaggistica, stabilendo di rispettare i disposti del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e di determinare la sanzione paesaggistica "previa perizia di stima" finalizzata ad accertare "il maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito", come previsto dall'art. 167 del succitato disposto normativo.

Considerata, tuttavia, l'effettiva complessità ed antieconomicità di quantificare per tutti i diversi casi che si potrebbero prospettare la sanzione pecuniaria attraverso la somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione e rilevato che la relativa determinazione debba comunque avvenire previa perizia di stima;

Ritenuto di conseguenza opportuno stabilire quale indirizzo per la gestione:

- 1) di acquisire la perizia di stima dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art.167 del D.Lgs. 42/2004 a cura del servizio competente il cui pagamento consentirebbe la regolarizzazione delle violazioni commesse;
- 2) che il profitto conseguito, nel caso di esecuzione di opere edilizie, qualora non possa essere diversamente quantificabile, coincida con il valore delle opere stesse incidenti sul vincolo ed oggetto di accertamento, da calcolare tramite Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato sulla base del più recente prezario della Regione Piemonte, con scomputo del costo delle opere autorizzate e non eseguite, valutate con gli stessi parametri;
- 3) che per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti dell'art.167 c.4 del D.Lgs. 42/2004, il profitto minimo è valutato come segue:
  - a) interventi su edifici esistenti:
    - i) **opere di ristrutturazione edilizia** (art.3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con modifiche esterne e senza aumento di superficie utile: **min €. 1.500,00**
    - ii) **opere di restauro e risanamento conservativo** (art.3 c.1 lett. c del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): **min €. 1.200,00**
    - iii) **opere di manutenzione straordinaria** (art.3 c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) ed altre opere minori o in regime edilizio libero (comprese demolizioni, piscine, recinzioni ed accessi, scavi riporti, manufatti di sostegno): **min €. 1.000,00**
  - b) interventi su aree libere:
    - i) opere di urbanizzazione, opere sportive che non creano volumi o SUL, sistemazioni del terreno, impianti fotovoltaici/solari o altre fonti rinnovabili, torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale, cartelloni pubblicitari, ecc.: **min €. 2.500,00**
- 4) che il danno paesaggistico sia considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio abbia espresso parere favorevole alla conservazione;
- 5) che il pagamento della sanzione determinata sia corrisposta entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione;
- 6) che per importi superiori a 10.000 € sia consentita una rateizzazione nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati;
- 7) che le somme relative alle sanzioni di cui al presente provvedimento vengano introitate in apposito capitolo di bilancio finalizzato a finanziare interventi di salvaguardia del territorio e di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla remissione in pristino, come previsto dall'ultimo comma dell'art.167 del D.lgs 42/2004".

Tutto ciò premesso,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Vista, in particolare, la sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 10 aprile 2008, n. 1551 che ha stabilito che sono legittime le deliberazioni giuntali con le quali l'Amministrazione comunale abbia dettato i criteri di determinazione della sanzione da infliggere all'autore di un abuso edilizio realizzato in zona demaniale sottoposta a vincolo paesistico in quanto il contenuto di dette deliberazioni non esubera dalle competenze generali e residuali della Giunta di cui all'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il presente atto non comporta effetti diretti o indiretti sul bilancio;

Visto il D.Lgs. n°42 del 22.01.2004 ad oggetto "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;

Vista la L.R. n°20 del 03.04.1989 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

## D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente;
2. **DI INDIVIDUARE** le modalità di calcolo delle sanzioni nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica con esito favorevole, di cui all'art.167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., al fine di garantire omogeneità di trattamento nei confronti di tutti i soggetti interessati ai medesimi procedimenti ed il rispetto dei termini di legge dell'attività degli uffici comunali competenti nell'espletamento delle funzioni delegate ai comuni in materia paesaggistica;
3. **DI STABILIRE** quale indirizzo per la gestione i seguenti criteri:
  - 3.1.1. acquisire la perizia di stima dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art.167 del D.Lgs. 42/2004 a cura del servizio competente il cui pagamento consentirebbe la regolarizzazione delle violazioni commesse;
  - 3.1.2. il profitto conseguito, nel caso di esecuzione di opere edilizie, qualora non possa essere diversamente quantificabile, coincida con il valore delle opere stesse incidenti sul vincolo ed oggetto di accertamento, da calcolare tramite Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato sulla base del più recente prezzario della Regione Piemonte, con detrazione del costo delle opere autorizzate e non eseguite, valutate con gli stessi parametri;
  - 3.1.3. per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti dell'art.167 c.4 del D.Lgs. 42/04, il profitto minimo è valutato come segue:
    - 3.1.3.1. interventi su edifici esistenti:
      - 3.1.3.1.1. **opere di ristrutturazione edilizia** (art.3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con modifiche esterne e senza aumento di superficie utile: min **€. 1.500,00**
      - 3.1.3.1.2. **opere di restauro e risanamento conservativo** (art.3 c.1 lett. c del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): min **€. 1.200,00**
      - 3.1.3.1.3. **opere di manutenzione straordinaria** (art.3 c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) ed altre opere minori o in regime edilizio libero, (comprese demolizioni, recinzioni ed accessi, serbatoi GPL): min **€. 1.000,00**
    - 3.1.3.2. interventi su aree libere
      - 3.1.3.2.1. opere di urbanizzazione, opere sportive che non creano volumi o SUL, sistemazioni del terreno, impianti fotovoltaici/solari o altre fonti rinnovabili, torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale, cartelloni pubblicitari, ecc.: min **€. 2.500,00**
4. **DI STABILIRE**, inoltre, che

- 4.1.1. il danno paesaggistico sia considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio abbia espresso parere favorevole alla conservazione;
  - 4.1.2. il pagamento della sanzione determinata sia corrisposta entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione;
  - 4.1.3. per importi superiori a 10.000 € sia consentita una rateizzazione nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati;
  - 4.1.4. le somme relative alle sanzioni di cui al presente provvedimento vengano introitate in apposito capitolo di bilancio finalizzato a finanziare interventi di salvaguardia del territorio e di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla remissione in pristino;
5. **DI DICHIARARE**, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.