



**COMUNE PAVULLO NEL FRIGNANO
(PROVINCIA DI MODENA)**

**PROCEDURE E CRITERI OPERATIVI E GESTIONALI
PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI
CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004 E S.M E I.**

INDICE

1. PREMESSE	4
2. FONTI NORMATIVE	4
3. AMBITO DI APPLICAZIONE	8
4. CASI DI ESCLUSIONE	9
5. LE FASI DEL PROCEDIMENTO	9
5.1 ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	10
5.2 COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO	10
5.3 RICHIESTA ED ACQUISIZIONE DI EVENTUALI DOCUMENTI INTEGRATIVI	11
6 PARERI DI COMPETENZA	11
6.1 PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	11
6.1.1 ESITO DELLA VALUTAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE	13
6.2 PARERE DELLA SOPRINTENDENZA	13
7. DOCUMENTI DA ALLEGARE	14
7.1 RELAZIONE PAESAGGISTICA	14
7.2 ULTERIORI DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA	16
8. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA	16
8.1 PREMESSE	16
8.2 CRITERI OPERATIVI E GESTIONALI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004 E S.M E I.	18
8.2.1 DETERMINAZIONE DEL PROFITTO	18
8.2.2 MAGGIORAZIONE DELLA SOMMA CALCOLATA A TITOLO DI SANZIONE PECUNIARIA DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 37, LETTERA B), PUNTO 1 DELLA L. N. 308/2004	19
8.2.3 SANZIONE PECUNIARIA AGGIUNTIVA PREVISTA DALL'ART. 1 COMMA 37 LETTERA B) PUNTO 2 DELLA L. N. 308/2004	20
8.2.4 CONDONO EDILIZIO DI CUI ALLE L. 47/85,	

L. 724/94 E L. 308/2004	20
8.2.5 DANNO AMBIENTALE	20
9. MODALITA' DI PAGAMENTO DELL'IDENTITA' RISARCITORIA	20
10. RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' PAEASGGISTICA	21
11. NORME GENERALI DI APPLICAZIONE	21

1. PREMESSE

Con il presente atto si intende, nel pieno rispetto delle disposizioni normative vigenti, definire gli indirizzi operativi dei competenti servizi per la gestione di talune procedure, in particolare:

1. definire le fasi del procedimento per l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui agli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. ;
2. definire la metodologia gestionale ed operativa per la determinazione delle sanzioni amministrative per la violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. e in particolare delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. e di cui all'art. 1 comma 37 della Legge 15 dicembre 2004, n. 308.

2. FONTI NORMATIVE

Richiamate:

- la Legge 29 .06.1939, n. 1497, "Protezione delle bellezze naturali" abrogata dall'art. 166 del D. Lgs. 29.10/1999, n.490;
- il D.P.R. 24.07/1977, n. 616, "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22.07/1975, n. 382";
- Vista la Legge Regionale 01.08.1978, n. 26, "Modificazioni e integrazioni della L.R. 24.03.1975, n. 18, in materia urbanistica – norme in materia ambientale", come modificata ed integrata dalle L.R. 29.03.1980, n. 23, L.R. 30.01.1995, n. 6, L.R. 21.04.1999, n. 3 e L.R. 24.03.2000, n. 20, che all'art. 10 dispone la sub-delega ai Comuni di tutte le funzioni di cui agli artt. 7-8-9-10-11-14 e 15 della L. 29.06.1939, n. 1497, precisando inoltre che il Sindaco (leggi Dirigente o funzionario incarico di posizione organizzativa) esercita le funzioni di cui sopra sentita la Commissione Edilizia (leggi Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio);
- la Legge 28.05.1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia. Sanzioni amministrative e penali";
- il Decreto Ministeriale del 01.08.1985 (Galasso);
- la Legge 08.08.1985, n. 431, "Conversione in Legge, con modificazioni, del D.L. 27.06.1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazioni dell'art. 82 del D.P.R. 24.07/1977, n. 616;
- l'art. 18 della Legge 349/86, istitutiva del Ministero dell'Ambiente;

- Legge 24 marzo 1993, n. 75 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, recante disposizioni in materia di imposte sui redditi, sui trasferimenti di immobili di civile abitazione, di termini per la definizione agevolata delle situazioni e pendenze tributarie, per la soppressione della ritenuta sugli interessi, premi ed altri frutti derivanti da depositi e conti correnti interbancari, nonché altre disposizioni tributarie”, modificata dal D.Lgs. 28.12.1993, n. 568;
- la legge 23.12.1994, n. 724 “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”;
- l’art. 2, comma 46, della legge 31.12.1996, n. 662;
- l’art. 10, comma 5-ter, del D.L. 31.12.1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28.02/1997, n. 30;
- il Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 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”;
- la L.R. 21.04.1999, n. 3, recante norme di "riforma del sistema regionale e locale", all’art. 94, comma 4° “Tutela del paesaggio e bellezze naturali – modifiche alla L.R. n. 26/78” dispone: “I Comuni, nell’esercizio delle funzioni sub – delegate, sostituiscono tutti gli enti, uffici od organi nelle competenze ai medesimi attribuite dalle disposizioni indicate dal primo comma”;
- il D. Lgs. 29.10.1999, n. 490 “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell’articolo 1 della L. 08.10.1997, n. 352”, abrogato dall’art. 184 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42;

- Regione Emilia Romagna: Circolare prot.9003 del 24.09.1991 “Applicazione dell’art.13 della legge 28.02.1985, n.47 con riferimento agli artt.7 e 15 della Legge 1497/39. Circolare n.1795 IIG in data 8 luglio 1991 del Ministero per i Beni culturali e Ambientali”;

- Soprintendenza per i BB.AA.AA di Bologna: Circolare prot.2971 del 16.03.1992 “ Applicazione dell’art.13 della legge 47/85 – Riferimento agli artt.7 e 15 della legge 1497/39”.

- Regione Emilia Romagna: Circolare prot.5881 del 04.03.1996 “L.1497/39, art.7; L.431/85; L.47/85, art.32. Precisazioni e chiarimenti”.

- Regione Emilia Romagna: Circolare prot.27795 del 16.10.1996 “Procedure applicative per il condono di opere ricadenti in zone a vincolo paesaggistico. Indicazioni del Ministero per i Beni Culturali e ambientali”.
- Decisione del Consiglio di Stato, Sezione VI, 2 giugno 2000, n.3184 – “Applicazione dell’art.15 della L.29.06.1939, n.1497 (ora art.164 del Dlgs.490/99)”.
- Accordo tra il Ministero per i Beni e le attività culturali e le regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano sull’esercizio dei poteri in materia di paesaggio, datato 19/4/2001.
- Decisione del Consiglio di Stato in adunanza generale n. 2340/2001 del 11 aprile 2002.
- Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie Locali Emilia Romagna, del 9 ottobre 2003, ai sensi dell’art. 46 della Legge Regionale 25/11/2002 n.31.

Richiamate altresì:

- il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- la Legge 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici);
- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 così come modificato dai DD.Leg.vi 156 e 157/2006 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- la Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni (recante disposizioni in materia di vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all’art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326);
- la Legge 15 dicembre 2004, n. 308, “Delega al governo per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione”;
- la Legge 9 gennaio 2006, n. 14 “ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000” (G.U. n. 16 del 20/01/2006);

- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (Gazzetta ufficiale n. 25 del 31/01/2006);
- D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 63;

A seguito del quadro legislativo sopra evidenziato e nonostante le varie modificazioni, integrazioni ed abrogazioni, la normativa sulla tutela paesaggistica prevede che:

- i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione;
- gli interventi di modificazione del territorio debbano essere sempre preventivamente autorizzati (artt. 146 e 159 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n° 42 e s.m. e i.), fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m. e i. (Interventi non soggetti ad autorizzazione);
- le violazioni a tale regime determinano, oltre all'applicazione delle sanzioni comminate dal codice penale per il reato di modificazione del territorio, l'irrogazione di sanzioni per l'illecito amministrativo;
- l'art. 167 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio ha sostituito, riproducendone il contenuto per quanto riguarda il meccanismo sanzionatorio, l'art. 15 della Legge 22.06.1939, n° 1497 e poi l'art. 164 del Decreto Legislativo 29.10.1999, n° 490.
In particolare l'art. 167, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m. e i. prevede che: "In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte Terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese fatto salvo quanto previsto al comma 4";
- il successivo art. 181 del D.Lgs. n. 42/2004 (così come integrato dall'art. 1, comma 36, lettera c) della Legge n. 308/2004), dopo aver stabilito, ai commi 1 e 1 bis – specifiche sanzioni penali nel caso di realizzazione di interventi di qualsiasi genere su beni paesaggistici in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa, prevede –

al successivo comma 1 ter – che, “Ferma restando l’applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all’art. 167”, le sanzioni penali non si applicano “qualora l’autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al successivo comma 1 – quarter”, in presenza di particolari tipologie di interventi descritti alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1- ter;

Con la legge 15 dicembre 2004, n. 308, “Delega al governo per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione”, sono state apportate modifiche al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in merito alla depenalizzazione dei reati edilizi commessi in violazione ai vincoli paesaggistici.

3. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente atto di indirizzo trova applicazione, ai sensi della normativa vigente, nelle seguenti fattispecie:

- art.167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.;
- art. 1 comma 37 lettera b) della L.308/2004 per gli abusi commessi entro e non oltre il 30 settembre 2004 e soggetti a domanda di sanatoria ambientale presentata entro il 31 gennaio 2005;
- trasgressioni oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 28.2.1985 n° 47, della Legge 23.12.1994 n° 724, della Legge 24.11.2003, n° 326 e successive e analoghe disposizioni di legge, indipendentemente dal fatto che il relativo titolo in sanatoria sia o non sia già stato rilasciato;
- all’art. 182, comma 3-bis, del D.Lgs. 42/2004 e s. m. e i. che, in deroga al divieto dell’autorizzazione paesaggistica in sanatoria introdotta con l’art. 146, comma 12, del D.Lgs. 42/2004 e s. m. e i., prevede che siano conclusi dall’autorità competente alla gestione del vincolo paesaggistico i procedimenti relativi alle domande di autorizzazione paesaggistica in sanatoria presentate entro il 30.04.2004 non ancora definiti alla data del 28.04.2006, ovvero definiti con determinazione di improcedibilità della domanda per il sopravvenuto divieto, senza pronuncia nel merito della compatibilità paesaggistica dell’intervento. In tale ultimo caso l’autorità competente è obbligata, su istanza della parte interessata, a riaprire il procedimento ed a concluderlo con atto motivato nei termini di legge, applicando comunque le sanzioni

previste dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e s. m. e i. Le disposizioni di cui all'art. 182, comma 3-bis, si applicano anche alle domande di sanatoria presentate entro il 31.01.2005 ai sensi dell'art. 1, comma 37 e 39, della L. 308/2004 ferma restando la quantificazione della sanzione pecuniaria ivi stabilita.

4. CASI DI ESCLUSIONE

Le disposizioni di cui al presente documento, ai sensi della normativa vigente, non si applicano alle opere interne e agli interventi indicati dall'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., e più precisamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati all'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i., purché previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Sono inoltre escluse le opere abusive per le quali si è pronunciato o si dovrà pronunciare il diniego della domanda ed ingiungere successivamente al ripristino dei luoghi.

5. LE FASI DEL PROCEDIMENTO

Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessato dagli interventi di cui all'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., presenta apposita domanda all'autorità preposta alla tutela del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni.

Il procedimento si articola nella seguenti fasi:

1. Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica;
2. Comunicazione avvio del procedimento ai sensi della L. 07/08/1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni;
3. Istruttoria della richiesta di compatibilità paesaggistica;
4. Richiesta ed acquisizione di eventuali documenti integrativi;
5. Acquisizione parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;
6. Acquisizione parere della Soprintendenza;
7. Completamento istruttoria finalizzata alla verifica dell'accertamento di compatibilità paesaggistica;
8. Rilascio o diniego del provvedimento di compatibilità paesaggistica;
 - 8.1 In caso di rilascio: determinazione ed applicazione della sanzione pecuniaria;
 - 8.2 In caso di diniego: attivazione delle procedure vigenti in materia.

5.1 ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi su beni paesaggistici, presenta specifica richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettuati, all'autorità preposta alla gestione del vincolo, mediante compilazione di modulistica specifica.

L'autorità competente acquisisce le richieste ed espleta tutte le funzioni tecniche ed amministrative per l'accertamento della compatibilità paesaggistica.

5.2 COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'ufficio preposto, contestualmente all'attivazione dell'istruttoria, provvede a trasmettere all'interessato la comunicazione dell'avvio di procedimento, ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. con la quale comunica:

- l'amministrazione competente;
- l'oggetto del procedimento promosso;
- l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
- la data entro la quale deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'amministrazione;

- la data di presentazione dell'istanza;
- l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

Qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, hanno la facoltà di intervenire, pertanto attraverso la comunicazione di avvio del procedimento viene data agli interessati la possibilità di prendere visione degli atti del procedimento e/o di presentare memorie scritte e documenti, che l'Amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

5.3 RICHIESTA ED ACQUISIZIONE DI EVENTUALI DOCUMENTI INTEGRATIVI

La richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, dovrà essere completa di tutta la documentazione necessaria al completamento dell'istruttoria, prevista dalla normativa vigente e meglio specificata al successivo punto 7.

Qualora l'ufficio competente riscontri la necessità di richiedere documenti/elaborati, notizie ed informazioni o elementi indispensabili per il proseguo dell'istruttoria, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, può, ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 241/1990 e s.m. e i. sospendere i termini per la conclusione del procedimento in attesa dell'acquisizione della documentazione integrativa richiesta.

6 PARERI DI COMPETENZA

6.1 PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, di cui all'art. 3 della L.R. 31/2002, nei casi di rilevanza di opere abusive in ambiti sottoposti alla protezione delle bellezze naturali, panoramiche e paesistiche, dovrà esprimere il proprio parere obbligatorio e non vincolante, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene formalizzato dal Dirigente con apposito verbale.

Il parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio avrà per oggetto la valutazione di compatibilità dell'opera già eseguita con i valori paesaggistico ambientali.

In particolare dovranno essere condotte le seguenti verifiche:

1. conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nella pianificazione di riferimento;
2. coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica;
3. congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo;
4. correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

In merito al punto 1 si precisa che la verifica di conformità deve essere condotta in riferimento alle disposizioni del PTPR così come specificato e articolato dai PTCP e dai PSC che ne abbiano attuato i contenuti e gli obiettivi.

In merito al punto 2 si precisa che per "obiettivi di qualità paesistica" possono essere considerati gli obiettivi di tutela e di limitazione alle trasformazioni fissati dai piani e riconducibili alle diverse zonizzazioni effettuate dal PTPR e specificate ed articolate dai PTCP ovvero dai PSC nei casi in cui questi abbiano proceduto tale individuazione.

In particolare agli obiettivi di qualità paesistica vengono affidate le seguenti finalità:

- il mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
- la previsione di linee di sviluppo compatibili con i diversi livelli di valori riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesistico del territori, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- la riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesistici coerenti ed integrati.

Le attività di verifica indicate ai punti 3 e 4 competono propriamente alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, mentre restano in capo al Servizio preposto le attività di verifica di cui ai succitati punti 1 e 2.

Qualora la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rilevi che l'incompatibilità dell'opera eseguita deriva da connotati morfologici o particolari costruttivi non compatibili con la ragione del vincolo, potrà fornire precise prescrizioni finalizzate al superamento delle incompatibilità, allo scopo di assicurare l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

6.1.1 ESITO DELLA VALUTAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

La verifica eseguita dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in merito ai progetti proposti può determinare tre possibili esiti:

- a) opere incompatibili: qualora dalla valutazione emerga che l'opera realizzata abbia determinato effetti negativi ovvero distruttivi nei confronti del bene sottoposto a tutela;
- b) opere compatibili con prescrizioni: qualora l'incompatibilità dell'opera eseguita derivi da connotati morfologici o particolari costruttivi non compatibili con la ragione del vincolo. In questo caso potranno essere date particolari prescrizioni finalizzate ad assicurare l'inserimento paesaggistico dell'intervento;
- c) opere compatibili: qualora si verifichi la mancata produzione di effetti pregiudizievoli dell'opera già eseguita in relazione allo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione dell'opera.

Si precisa che la Commissione dovrà dare congrua motivazione in ordine al giudizio espresso, sia esso positivo che negativo.

6.2 PARERE DELLA SOPRINTENDENZA

L'ufficio competente attiva la procedura con la Soprintendenza, trasmettendo tutta la documentazione, prevista dalla normativa vigente e meglio specificata al successivo punto 7. Il parere della Soprintendenza deve essere reso entro il termine perentorio di novanta (90) giorni.

7. DOCUMENTI DA ALLEGARE

Si precisa che la documentazione sotto elencata dovrà essere allegata alle sole istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004 e s.m. e i.

7.1 RELAZIONE PAESAGGISTICA

Alla richiesta dovrà essere allegata in 5 copie la Relazione Paesaggistica redatta secondo i criteri di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (Gazzetta ufficiale n. 25 del 31/01/2006).

La Relazione Paesaggistica costituisce per le Amministrazioni competenti la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

La relazione paesaggistica mediante opportuna documentazione, dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico ed area di intervento) originario, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare in modo chiaro ed esaustivo lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

La documentazione contenuta nella relazione paesaggistica indica:

- Lo stato originario del bene paesaggistico interessato;
- Gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i.;
- Gli impatti sul paesaggio delle soluzioni proposte;
- Gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;
- La compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- La congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- La coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

In particolare i contenuti della relazione paesaggistica sono:

- Elaborati di analisi dello stato attuale (in duplice copia):

- descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento con indicazione delle configurazioni e dei caratteri geomorfologici, dell'appartenenza a sistemi naturalistici, sistemi insediativi storico o paesaggi agrari;
- indicazione ed analisi dei livelli di tutela operanti nell'area, rilevabili da strumenti di pianificazione, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale;
- rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area di intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti panoramici. In particolare la rappresentazione dei prospetti e dello skyline dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, qualora l'immobile in oggetto sia inserito in una cortina edilizia;
- Elaborati di progetto (in duplice copia):
 - inquadramento dell'area e dell'intervento su base topografica CTR nelle scale 1:10.000, 1:5.000 o 1:2.000 o di maggior dettaglio o di rapporto di scala inferiore;
 - planimetria dell'intera area di intervento in scala 1:200 o 1:500;
 - sezioni dell'intera area di intervento in scala 1:200 o 1:500;
 - piante e sezioni quotate ante e post intervento, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'individuazione di scavi e riporti;
 - prospetti ante e post intervento estesi anche al contesto con individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate e con descrizione delle finiture, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'individuazione di scavi e riporti;
 - relazione tecnica di descrizione dell'intervento realizzato e delle motivazioni delle scelte effettuate in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, con particolare riferimento all'epoca di esecuzione, alle caratteristiche tecniche, alle superfici, ai volumi ed ai materiali utilizzati.
- Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica (in duplice copia):
 - simulazione dettagliata ottenuta mediante rendering fotografici o manuali di interventi di mitigazione e/o compensazione e/o valorizzazione paesaggistica sia visivi che ambientali previsti;
 - previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico.

Alla relazione paesaggistica dovranno inoltre essere allegati:

- stralcio dello strumento urbanistico vigente in scala 1:2000 o 1:5000;
- stralcio del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) vigente, con l'individuazione dell'area interessata in scala opportuna;
- stralcio del Piano Territoriale Provinciale (PTCP) vigente, con l'individuazione dell'area interessata in scala opportuna;
- dichiarazione asseverata del vincolo vigente ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e rappresentazione cartografica dello stesso in scala opportuna.
-

7.2 ULTERIORI DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

1. dichiarazione asseverata che le opere realizzate siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e/o eventuali condoni edilizi;
2. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del committente che accerti la data di esecuzione delle opere.

8. DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA

8.1 PREMESSE

L' art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. dispone che *"qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione"*.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima, che viene predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è trasmessa al Servizio preposto per le verifiche ed i controlli di competenza.

Il Servizio preposto per le verifiche delle perizie di stima redatte da tecnici abilitati, potrà avvalersi di apposite consulenze esterne o dell'acquisizione di pareri da parte di altri enti competenti (Comunità Montana, Corpo Forestale dello Stato, Commissione Provinciale

Valori Costruzione Abusive, Agenzia del Territorio o altro). Gli onorari afferenti le suddette prestazioni professionali saranno addebitati a carico del privato trasgressore.

Per la quantificazione del profitto potranno essere utilizzati di norma i principi e le direttive contenute nel Decreto 26 settembre 1997, applicandoli anche a tutti i casi di violazioni edilizie effettuate in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico – ambientale, in quanto anche se detto Decreto è stato emanato ai soli fini del condono edilizio, non vi è dubbio che lo stesso costituisca l'unico riferimento legislativo certo (oltretutto su scala nazionale) per il calcolo dell'indennità risarcitoria.

Il citato Decreto all'art. 2 ha stabilito che *"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 asseverata"* e all'art. 3 ha stabilito che *"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"*.

Per la quantificazione del danno ambientale potranno essere utilizzati i seguenti criteri di ordine generale:

- rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria;
- alterazione, deterioramento o distruzione, parziale o totale, dell'ambiente, cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo legge.

Per il risarcimento del danno ambientale si terrà conto di qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa.

In caso di rigetto della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

Come previsto dalla normativa vigente, la rimessa in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio

dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui all'art. 167 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

Nel caso in cui la valutazione del danno sia pari a zero si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto 26 settembre 1997.

8.2 CRITERI OPERATIVI E GESTIONALI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004 E S.M E I.

8.2.1 DETERMINAZIONE DEL PROFITTO

Per la redazione della perizia di stima di determinazione del profitto potranno essere utilizzate procedure diversificate a seconda delle opere edilizie realizzate e dei dati a disposizione.

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo, il profitto è pari al tre per cento della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.

Qualora non sia possibile determinare il valore d'estimo per la valutazione del profitto verrà predisposta apposita perizia di stima giurata, seguendo i criteri stabiliti dall'art. 2 del Decreto 26 settembre 1997.

Per la determinazione del profitto il Comune potrà avvalersi di apposite consulenze esterne o dell'acquisizione di pareri da parte di altri enti competenti (Comunità Montana, Corpo Forestale dello Stato, Commissione Provinciale Valori Costruzione Abusive, Agenzia del Territorio o altro). Gli onorari afferenti le suddette prestazioni professionali saranno addebitati a carico del privato trasgressore.

Il profitto determinato previa perizia di stima, non potrà essere inferiore ai valori di cui al Decreto 26 settembre 1997 opportunamente rivalutati e indicati nella tabella sotto riportata.

Tabella n. 1 – Sanzioni minime:

Opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo che non comportino aumenti di superficie utile o del volume assentito; Opere di Ristrutturazione Edilizia realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo; Opere che abbiano determinato mutamento della destinazione d'uso	MPC = 722 €
Opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo	MPC = 542 €
Opere di Manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti in corso d'opera	MPC = 361 €

**8.2.2 MAGGIORAZIONE DELLA SOMMA CALCOLATA A TITOLO DI SANZIONE
PECUNIARIA DI CUI ALL'ART. 1, COMMA 37, LETTERA B), PUNTO 1 DELLA I. N.
308/2004**

La sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., determinata secondo i criteri succitati, dovrà essere maggiorata da un terzo alla metà. L'applicazione della sanzione verrà graduata secondo i criteri stabiliti dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689 (artt. 11 e 16).

8.2.3 SANZIONE PECUNIARIA AGGIUNTIVA PREVISTA DALL'ART. 1 COMMA 37 LETTERA B) PUNTO 2 DELLA L. N. 308/2004

La sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista tra un minimo di 3.000 e un massimo di 50.000 euro, verrà graduata secondo i criteri stabiliti dalla Legge 24 novembre 1981 n. 689 (artt. 11 e 16).

8.2.4 CONDONO EDILIZIO DI CUI ALLE L. 47/85, L. 724/94 E L. 308/2004

La sanzione pecuniaria per gli interventi oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi delle L.47/85 e L. 724/94 è determinata seguendo i disposti di cui agli artt. 2 e 3 del Decreto 16 settembre 1997.

8.2.5 DETERMINAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE

L'indennità risarcitoria del danno ambientale causato, è determinata previa perizia di stima, che viene predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è trasmessa al servizio preposto per le verifiche ed i controlli di competenza. In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune deve sostenere al fine di eliminare il danno ambientale subito.

Per la determinazione del danno il Comune potrà avvalersi di apposite consulenze esterne o dell'acquisizione di pareri da parte di altri enti competenti. Gli onorari afferenti le suddette prestazioni professionali saranno addebitati a carico del privato trasgressore.

Il calcolo del danno ambientale dovrà pertanto compiersi di volta in volta prendendo in considerazione i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente.

9. MODALITA' DI PAGAMENTO DELL'IDENTITA' RISARCITORIA

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica della conclusione del procedimento salve le rateizzazioni concesse. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

Per quanto concerne il pagamento rateale della sanzione pecuniaria si farà riferimento all'art. 26 della Legge 24 novembre 1981 n. 689.

10. RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Esperate tutte le fasi del procedimento descritte ai precedenti punti ed acquisiti tutti i pareri necessari, il Responsabile del Servizio preposto rilascia il provvedimento finale con propria determinazione applicando la sanzione di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. o di cui all'art. 1 comma 37 della Legge 15 dicembre 2004, n. 308, nonché specificando le modalità di pagamento della stessa.

11. NORME GENERALI DI APPLICAZIONE

Tutti i valori riportati verranno aggiornati in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione.

La misura delle sanzioni minime sono stabilite in sede di prima applicazione dalle presenti procedure e criteri e a decorrere al 1° gennaio 2010 e all'inizio di ogni anno successivo i valori e i costi saranno rivalutati con determinazione del Responsabile del Servizio preposto, sulla base dell'incremento percentuale ISTAT del costo di costruzione.