



*Unione di Comuni*  
**COMUNITA' COLLINARE VAL TIGLIONE E  
DINTORNI**

*Via G. B Binello, 85  
14048 Montaldo Scarampi  
Tel. 0141/953938 – Fax 0141/953631*

[www.unionevaltiglione.at.it](http://www.unionevaltiglione.at.it)



---

**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"**

**D.C.U. n.6 del 27.04.2016**

## INDICE

|  |  |
|--|--|
| ART. 1 . PREMESSE .....  |  |
| ART. 2 . AMBITO DI APPLICAZIONE .....                                    |  |
| ART. 3 . ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA. ....               |  |
| ART. 4 . PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA. .    |  |
| ART. 5 . CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA. ....            |  |
| ART. 6 . ALTRE OPERE.....  |  |
| ART. 7 COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA PER ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO ...   |  |
| ART. 8 . MODALITÀ DI PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA .....         |  |
| ART. 9 . RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ..... |  |
| ART. 10 . NORME DI APPLICAZIONE GENERALE .....                           |  |
| ALLEGATO 1 - MODULO PER ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA. .      |  |

## **ART. 1 . PREMESSE**

1. 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.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", modificato dall'art. 36 comma a) e b) della L. 15.12.2004 n. 308, 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. 42/2004, 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 la Comunità Collinare Val Tiglione e dintorni, 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. 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 42/2004 citato).

## **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. 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, determinato con le modalità di cui all'art.16 della L.R. 20/89.

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.42/2004.

3. Il termine per la verifica della compatibilità paesaggistica e quindi per il rilascio del relativo provvedimento da parte dell'Amministrazione competente 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. 42/2004.

## **ART. 4 . PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' 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, con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti;
- b) relazione tecnico-descrittiva, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi;
- c) documentazione fotografica a colori, 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;
- e) relazione paesaggistica.

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 . CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.**

1. In merito agli interventi di cui all'art. 3 comma 1 del presente Regolamento, la sanzione pecuniaria è determinata secondo i criteri dettati dall'art. 16 L.R. 20/1989.

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. 42/2004 e s.m.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**

Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare od 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.

Qualora il danno arrecato risulti pari a zero, si applica la sanzione minima che non potrà mai essere inferiore ad €. 516,00.

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 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. La suddetta perizia di stima dovrà risultare di importo non inferiore al 100% del valore delle opere risultante dal computo metrico estimativo analitico redatto in base al prezzario Regionale opere pubbliche vigente, a firma di professionista abilitato.

### **PROFITTO CONSEGUITO**

In riferimento ai criteri già dettati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali all'art.2 del D.M. 26/09/1997, "(...) in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia di stima asseverata".

Il profitto conseguito, in conformità ai disposti di cui al citato art.16 della L.R. 20/89, è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti, valutato da apposita perizia di stima. La suddetta perizia di stima dovrà risultare di importo non inferiore al 100% del valore delle opere risultante dal computo metrico estimativo analitico redatto in base al prezzario Regionale opere pubbliche vigente, a firma di professionista abilitato.

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. 42/2004, il **profitto MINIMO** è valutato come segue:

- 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, Ristrutturazione Edilizia minimo = €. 1.200,00
- 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: Restauro e risanamento conservativo minimo = €. 900,00
- 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: Manutenzione straordinaria minimo = €. 600,00  
Manutenzione straordinaria di parti comuni minimo = €. 600,00
- 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 100 mc €. 516,00  
minimo = Oltre i 100 mc e fino a 500 mc €. 1.000,00  
minimo = Oltre i 500 mc €. 1.000,00 + €. 1,00/mc oltre 500 mc

## **ART. 6 . ALTRE OPERE**

1. 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 €.1.000,00.

## **ART. 7 . COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA PER ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO**

1. In merito alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi dell'art.1 comma 37 della L.308/2004 (condono ambientale), l'indennità risarcitoria è determinata come previsto al precedente art.5, oltre alla maggiorazione ed alla sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui ai successivi commi 2 e 3.

2. La determinazione della maggiorazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 1. comma 37, lett. b), punto 1) della L. 308/2004, la cui corresponsione concorre all'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è definita come segue:

1. per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione 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, così come disciplinato all'art.5 del presente Regolamento;

2. per gli interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-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, così come disciplinato all'art.5 del presente Regolamento.

3. La sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2) della L. 308/2004, sempre ai fini dell'estinzione dei reati in materia paesaggistica, è quantificata come segue:

1. per interventi sull'esistente consistenti in manutenzione straordinaria: €. 3.000,00  
restauro: €. 4.000,00  
ristrutturazione edilizia €. 5.000,00

2. per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 300,00/mc di volume, calcolato come indicato nelle NTA del vigente PRGC, e comunque non inferiore ad €. 3.000,00 e non superiore ad €. 10.000,00.

## **ART. 8 . MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA**

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile del Servizio 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 €. 5.000,00 nella misura di tre rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati a mese, previa stipula di garanzia fidejussoria.

#### **ART. 9 . RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

1. 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. 10 . NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

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

2. La misura delle sanzioni, anche convenzionali, sono stabilite in sede di prima applicazione dal presente atto e a decorrere dalla data di esecutività della Deliberazione della Giunta dell'Unione di approvazione del presente Regolamento.



\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

PEC \_\_\_\_\_ posta elettronica

\_\_\_\_\_

Telefono fisso / cellulare \_\_\_\_\_

(2) Da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta o società

## DICHIARAZIONI

consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 sotto la propria responsabilità

### DICHIARA

#### a) Titolarità dell'intervento

**di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto**

\_\_\_\_\_ (Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, ecc.)

dell'immobile interessato dall'intervento e di

a.1  **avere titolarità esclusiva** all'esecuzione dell'intervento

a.2  **non avere titolarità esclusiva** all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori

#### b) Rispetto della normativa sulla privacy

**di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo**

### COMUNICA

#### c) Qualificazione dell'intervento

**che la presente comunicazione riguarda:**

e.1  interventi di manutenzione ordinaria

e.2  interventi di manutenzione straordinaria.

e.3  interventi di restauro

e.4  interventi di risanamento conservativo

punti e.1 – e.2 - e.3 – e.4 - che alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici ;

e.5  interventi di ristrutturazione edilizia

- senza ampliamento/sopraelevazione  con ampliamento/sopraelevazione
- senza demolizione/ricostruzione  con demolizione/ricostruzione

e.6  interventi di mutamento di destinazione d'uso

e.7  interventi di sostituzione edilizia

e.8  interventi di nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

e.9  opere in variante al provvedimento di autorizzazione paesaggistica rilasciato da  
:

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciato a  
.

**e consistenti in :**

**d) Localizzazione dell'intervento**

**che l'intervento interessa l'immobile** sito in Comune di

; (via, piazza, ecc.) \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

scala \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_ C.A.P. |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_| censito al catasto  fabbricati

terreni

foglio n. \_\_\_\_\_ map. \_\_\_\_\_ (se presenti) sub. \_\_\_\_\_ sez. \_\_\_\_\_ sez. urb. \_\_\_\_\_ Comune

Censuario .....

avente destinazione d'uso \_\_\_\_\_ (*Ad es. residenziale, industriale, commerciale, ecc.*)





## QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

| Atti in possesso della Regione e di altre amm.ni (*) | Atti allegati (*)        | Denominazione allegato  | Quadro informativo di riferimento | Casi in cui è previsto l'allegato   |
|--|--------------------------|---|-----------------------------------|---|
|  | ✓                        | Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria  |                                   | Sempre obbligatorio   |
|  | ✓                        | n° 1 marca da bollo da € 16,00  | -                                 | Sempre obbligatorio   |
|  | ✓                        | Copia del documento di identità del/i titolare/i  | -                                 | Sempre obbligatorio   |
|  | ✓                        | Copia del documento di identità del progettista   | -                                 | Sempre obbligatorio   |
|  | ✓                        | Modulo –A –ai sensi L.n. 190/2012 – prevenzione corruzione.   | -                                 | Sempre obbligatorio   |
|  | <input type="checkbox"/> | Copia dei documenti d'identità dei comproprietari   | -                                 | Se gli eventuali comproprietari dell'immobile hanno sottoscritto gli elaborati allegati |
|  | <input type="checkbox"/> | Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e di raffronto  | -                                 | Sempre obbligatorio   |
|  | <input type="checkbox"/> | Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. del 12-12-2005  | -                                 | Sempre obbligatorio   |
|  | <input type="checkbox"/> | Attestazione da parte dell'Amministrazione Comunale che le opere riconducibili alle fattispecie dei casi a) e c) di cui al comma 4 dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e sm. e i. |                                   | Sempre obbligatorio   |
| <input type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/> |   |                                   |   |
| <input type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/> |   | -                                 |   |
| <input type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/> |   | -                                 |   |
| <input type="checkbox"/>                             | <input type="checkbox"/> | Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso obbligatori ai sensi delle normative di settore <i>(specificare)</i><br>_____<br>_____<br>_____<br>_____           |                                   |   |

---

---

#### **INFORMATIVA SULLA PRIVACY ([ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003](#))**

Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali si forniscono le seguenti informazioni:

**Finalità del trattamento:** I dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la presente comunicazione viene resa.

**Modalità:** Il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici.

**Ambito di comunicazione:** I dati verranno comunicati a terzi ai sensi della l. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di verifiche ai sensi dell'[art. 71 del d.P.R. n. 445/2000](#).

**Diritti:** Il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi dell'[art. 7 del d.lgs. n. 196/2003](#) rivolgendo le richieste al Settore Pianificazione Territoriale, tutela del Paesaggio e Demanio Marittimo.





