



COMUNE DI BARDONECCHIA
Provincia di Torino CAP. 10052

UFFICIO TECNICO EDILIZIA - URBANISTICA

**REGOLAMENTO SUI
CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SAN-
ZIONI NEI PROCEDIMENTI DI ACCERTAMENTO DI
COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, DI CUI
ALL'ART.167 DEL D.LGS. 42/2004**

Il R.U.P. e Redattore:
Ing. Francesco Cecchini

Con il supporto dell'avv. Prof. Massimo Occhiena

Rev. 0 - Approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 14.05.2020

INDICE

Art. 1. Ambito di applicazione	2
Art. 2. Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica	2
Art. 3. Determinazione della sanzione	3
Art. 4. Criteri di calcolo della sanzione in caso di parere della Soprintendenza senza prescrizioni e/o condizioni	3
Art. 5. Criteri di calcolo della sanzione in caso di parere della Soprintendenza con prescrizioni e/o condizioni	5
Art. 6. Valori minimi della sanzione paesaggistica	5
Art. 7. Modalità di pagamento	6

* * *

Art. 1. Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento stabilisce le modalità di determinazione della somma da versare all'esito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, D.Lgs. 42/2004.

2. La compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, D.Lgs. 42/2004, riguarda gli interventi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che abbiano determinato modifica allo stato dei luoghi o all'aspetto esteriore degli edifici. Sono fatti salvi gli interventi che, pur avendo comportato le suddette modifiche, rientrano nelle fattispecie di cui al DPR 13 febbraio 2017, n. 31 (allegato A).

3. La sanzione di cui all'art. 167, comma 5, D.Lgs. 42/2004, è applicata quando non si procede a demolizione, anche cumulativamente ad altre sanzioni o misure, di natura penale o amministrativa, applicate per il medesimo illecito.

4. Tutto il territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 21.02.1953.

Art. 2. Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica

1. Ai fini della determinazione dell'entità della sanzione dovuta ai sensi dell'art. 167, D.Lgs. 42/2004, la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica è presentata unitamente a:

- elaborati grafici, con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti e con le difformità evidenziate rispetto a quanto eventualmente già autorizzato, redatti da tecnico abilitato (in tal caso, occorre rappresentare lo stato di fatto e lo stato autorizzato, evidenziandone le differenze con una terza rappresentazione, utilizzando coloriture opportune come previsto nel regolamento edilizio vigente);
- relazione tecnico-descrittiva, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi, redatta da tecnico abilitato;
- idonea e completa documentazione fotografica a colori, con riprese sia panoramiche

- che puntuali del sito interessato e delle opere realizzate, con punti di ripresa che raffigurino anche le zone ed architetture contermini;
- d) il computo metrico estimativo delle opere che deve riferirsi a tutte le opere realizzate abusivamente, sia di demolizione che di esecuzione come meglio riportato negli articoli seguenti redatto ed asseverato da tecnico abilitato;
 - e) idonea documentazione per la quantificazione della sanzione pecuniaria, come riportato negli articoli seguenti, redatta ed asseverata da tecnico abilitato.

2. La documentazione di cui al comma 1 sarà sottoposta a controllo del personale dell'Area Tecnica, che ne validerà il contenuto e che determinerà le eventuali correzioni o variazioni.

Art. 3. Determinazione della sanzione

1. Ai fini della determinazione dell'entità della sanzione di cui all'art. 167, D.Lgs. 42/2004, si distinguono le fattispecie di cui ai commi seguenti.

2. Quando il parere della Soprintendenza è rilasciato senza prescrizioni e/o condizioni, la sanzione è determinata nella misura del profitto conseguito, secondo le modalità disciplinate dal successivo art. 4.

3. Quando il parere della Soprintendenza è rilasciato con prescrizioni e/o condizioni, la sanzione è determinata nella misura del maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, secondo le modalità disciplinate dal successivo art. 5.

4. In caso di rigetto dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica è ordinata la rimessione in pristino, nel rispetto di eventuali prescrizioni attuative.

Art. 4. Criteri di calcolo della sanzione in caso di parere della Soprintendenza senza prescrizioni e/o condizioni

1. Quando il parere della Soprintendenza è rilasciato senza prescrizioni e/o condizioni, nel caso in cui le opere abusive influiscano sul valore di mercato (ampliamenti nel rispetto della circolare ministeriale n. 33/2009, cambi d'uso, ecc.), il profitto conseguito (PC) ex art. 167, comma 5, D.Lgs. 42/2004, è determinato mediante perizia di stima con riferimento ai valori di mercato desunti dalle caratteristiche intrinseche delle opere realizzate, applicando la seguente formula:

$$PC = vm - cme$$

dove:

vm = valore di mercato dopo la realizzazione delle opere (come *infra* definito);

cme = costo delle opere eseguite relative alle superfici/volumi realizzati nell'accezione di cui alla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 26 giugno 2009, n. 33, e determinato sulla base di apposito computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato sulla base del prezzario Regionale di riferimento oppure, qualora trattasi di opere non presenti o riconducibili alle voci del suddetto prezzario, sulla base del prezzario della Camera di Commercio di Torino o apposita analisi prezzi.

Il valore di mercato (**vm**) è il valore di riferimento per il calcolo della sanzione pecuniaria, desunto dai valori di mercato aggiornati alla data di presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica. Tali valori non sono inferiori a quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato dei valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il valore di mercato è così determinato:

$$vm = s \times vOMI \times c$$

dove:

s = superficie dei locali, compresi i locali interrati qualora costituiti da elementi strutturali a vista, nell'accezione di cui alla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 26 giugno 2009, n. 33;

vOMI = valore al metro quadrato riportato nella tabella di zona OMI riferito allo stato conservativo "normale" e come valore medio fra il valore "minimo" e quello "massimo" per la tipologia di costruzione in oggetto. Il valore non riferito all'anno di applicazione della sanzione è rivalutato mediante applicazione dell'indice di adeguamento dei prezzi del costo di costruzione determinato dall'ISTAT; nel caso non siano disponibili i valori OMI per la zona interessata dagli interventi, saranno considerati i valori disponibili per le zone limitrofe o assimilabili a quest'ultima;

c = coefficiente tipologia locale, così determinato.

c = 1, nel caso di vano utile (ad esempio, camere, soggiorni, cucine, locali commerciali adibiti a vendita/somministrazione);

c = 0,8 nel caso di vani accessori (ad esempio, magazzini, servizi igienici, disimpegni);

c = 0,6 nel caso di superfici accessorie (ad esempio, balconi, logge, porticati/tettoie addossate all'edificio).

Nel caso di opere abusive che determinano il mutamento della destinazione d'uso di locali esistenti (ad esempio, realizzazione di locali abitativi in luogo di locali accessori mediante esecuzione di aperture), il valore di mercato (vm) è calcolato quando tali opere hanno determinato l'alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio o dello stato dei luoghi.

Nel caso di opere abusive che hanno determinato aumento della sola volumetria geometrica (ad esempio, aumento dei volumi conseguenti a interventi di riqualificazione energetica – coibentazione tetti, sottotetti, pareti perimetrali, ecc. – che non incidono sui volumi utili), il valore di mercato (vm) è calcolato come segue:

$$vm = sv \times vOMI \times c$$

dove:

sv = superficie virtuale = v/hv ;

v = volume geometrico in aumento;

hv = altezza virtuale lorda interpiano = m. 2,85.

2. Nel caso in cui le opere abusive non influiscano sul valore di mercato, il profitto conseguito (PC) ex art. 167, comma 5, D.Lgs. 42/2004, è determinato mediante perizia di stima con riferimento al costo delle opere medesime sulla base del prezzario Regionale di riferimento oppure, qualora trattasi di opere non presenti o riconducibili alle voci del suddetto prezzario, sulla base del prezzario della Camera di Commercio di Torino o apposita analisi prezzi, applicando la seguente formula:

$$PC = cme \times zu$$

dove:

cme: in tal caso il computo metrico estimativo è riferito alle opere difformemente eseguite, rilevate mediante la comparazione tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto delle

opere, determinandone i relativi importi attraverso l'assimilazione delle stesse ad interventi di demolizione e di costruzione¹.

zu = coefficiente relativo alla zona in cui sono state effettuate le opere abusive.

In particolare, ai soli fini della presente norma, sono definiti i seguenti coefficienti e zone del territorio comunale:

Zona 1 (centro storico o nucleo storico oppure aree/immobili tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 ed ai sensi dell'art. 136 comm1 lettere a, b, c del D.Lgs. 42/2004) = coefficiente **0,9**;

Zona 2 (altre aree non ricadenti nella zona 1) = coefficiente **0,8**;

Art. 5. Criteri di calcolo della sanzione in caso di parere della Soprintendenza con prescrizioni e/o condizioni

1. Quando il parere della Soprintendenza è rilasciato con prescrizioni e/o condizioni la sanzione è determinata nella misura del maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

2. Il profitto conseguito (PC) ex art. 167, comma 5, D.Lgs. 42/2004, è determinato secondo quanto disposto dal precedente art. 4.

3. Il danno arrecato è determinato in base al computo metrico estimativo delle opere mitigative richieste dalla Soprintendenza ovvero degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare od eliminare gli effetti negativi sull'ambiente, redatto sulla base del prezzario Regionale di riferimento oppure, qualora trattasi di opere non presenti o riconducibili alle voci del suddetto prezzario, sulla base del prezzario della Camera di Commercio di Torino o apposita analisi prezzi.

Art. 6. Valori minimi della sanzione paesaggistica

1. Fatto salvo il calcolo della sanzione ai sensi dei precedenti articoli, si applicano, in ogni caso, i seguenti valori minimi:

- a) Interventi quali recinzioni ed impianti idraulici allestiti in appezzamenti destinati ad orto, con esclusione delle colture da parte degli imprenditori agricoli, non apprezzabili in termini di valore di mercato: € 150,00;
- b) interventi realizzati in assenza/diformità dall'autorizzazione paesaggistica rientranti nella manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa opere relative a piccole pertinenze quali recinzioni fondiari, modeste sistemazioni terreno che non comportino la realizzazione di opere di sostegno delle terre, pavimentazioni di aree esterne, impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti, non apprezzabili in termini di valore di mercato: € 500,00;
- c) interventi realizzati in assenza/diformità dall'autorizzazione paesaggistica individuati complessivamente nella tipologia del restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione

¹ Si riportano alcuni esempi: 1) la diversa disposizione di un' apertura deve essere computata considerando il costo dell'intervento necessario per procedere al ripristino (tamponamento) dell' apertura originariamente prevista in progetto e quello per la realizzazione di quella effettivamente realizzata; 2) la differente esecuzione di un rivestimento deve essere computato considerando il costo dell'intervento per procedere alla rimozione del rivestimento previsto a progetto e quello per la realizzazione del rivestimento effettivamente realizzato

- turazione edilizia che non preveda la completa demolizione del fabbricato e sua ricostruzione: € 1.500,00;
- d) interventi realizzati in assenza/difformità dall'autorizzazione paesaggistica di entità superiore a quelli previsti ai punti precedenti: € 2.000,00.

Art. 7. Modalità di pagamento

1. Il provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato previo accertamento dell'avvenuto tempestivo e regolare versamento della sanzione come sopra determinata.
2. Il versamento della sanzione potrà avvenire secondo le modalità previste nel Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, compresa la possibilità di rateizzazione.
3. Ai sensi dell'art. 167, comma 6, D.Lgs. 42/2004, le somme riscosse a titolo di sanzione sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino, anche per finalità di salvaguardia, nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.