



Verbale di Deliberazione della **GIUNTA COMUNALE**

Oggetto

Accertamento di compatibilità 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.

L'anno duemilatredici addì sei del mese di settembre alle ore nove e minuti zero nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	Presente
1) MELLANO MARIA ADELAIDE - Sindaco -----	Sì
2) SCATAMACCHIA CHRISTIAN - Vice Sindaco --	Sì
3) BELLARDI GIAMPIERO - Assessore -----	No
4) BUZIO ALESSANDRO - Assessore -----	Sì
5) FRISONE MAURIZIO - Assessore -----	Sì
6) PESCE FRANCESCO - Assessore -----	Sì
Totale presenti..:	5
Totale assenti..:	1

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **dr.ssa Antonella Mollia**.

La **dr.ssa Maria Adelaide Mellano** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

L'Assessore all'Urbanistica Francesco Pesce propone il seguente atto deliberativo.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che gli articoli 167 commi 4-5 e 181 comma 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 sottoposte a vincolo per mancanza o difformità della autorizzazione paesaggistica, qualora l'autorità amministrativa competente alla gestione del vincolo, 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'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs. 157/2006, recita:

"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 ed 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 comma 5 consistente nel pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione;

che, qualora la compatibilità paesaggistica non sia accertata, la sanzione consiste nel ripristino a spese del trasgressore;

che, 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 ed, in base alla legislazione regionale;

che, 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;

che, 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;

che, con la LR n. 20 del 3.4.1989, la Regione Piemonte 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 Legge n. 1497/1939 (oggi sostituito dal citato art. 167 che prevede lo stesso meccanismo sanzionatorio), così come stabilite dall'art. 16 della stessa LR n. 20/89 e smei;

che, la Regione Piemonte, con l'art. 11 comma 2 della LR n. 20/2009, ha espressamente delegato ai comuni la competenza in merito alle procedure di cui all'art. 167 del suddetto D.Lgs. 42/2004;

che, la LR n. 20/1989 è tuttora vigente;

che, qualora la compatibilità paesaggistica sia accertata, si applica la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 comma 5 del suddetto D.Lgs. 42/2004 così come stabilita dall'art. 16 della LR n. 20/89 e smei;

che, 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 poiché la Regione Piemonte non ha modificato la LR n. 20/1989 successivamente il D.Lgs. 42/2004, si riterrebbe che il citato art. 16 sia tuttora efficace;

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. n. 42/2004 e smei è posteriore alla LR n. 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 LR n. 32/2008 in quanto la stessa è stata emessa con lo scopo di adottare provvedimenti urgenti di adeguamento al D.Lgs. 42/04 in materia di sub-delega ai Comuni ed esula dal regime sanzionatorio in oggetto. Detto principio è ribadito dalle recenti sentenze del T.A.R. Piemonte (sezione seconda n. 03938/2010 e sezione prima n. 03733/2010). Da tale constatazione consegue che la norma di cui all'art. 16 comma 4 della L.R n. 20/89, afferente 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 smei;

Tutto ciò considerato e preso atto;

Considerato:

che risultano pendenti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia ed il Servizio Funzioni Paesaggistiche alcuni procedimenti sanzionatori a seguito dell'avvenuto accertamento della compatibilità paesaggistica;

che occorre garantire omogeneità di trattamento nei confronti di tutti i soggetti interessati nel rispetto dei termini di legge dell'attività degli uffici comunali nell'espletamento delle funzioni delegate in materia di paesaggistica;

che, nelle more dell'approvazione di un'ampia e dettagliata disciplina regionale che stabilisca criteri inconfutabili di riferimento, occorre fornire agli Uffici Comunali precise disposizioni atte a stabilire i criteri necessari per quantificare correttamente le sanzioni paesaggistiche da applicare in caso di accertamento di compatibilità paesaggistica, stabilendo di rispettare i disposti del D.Lgs. 42/2004 e smei e di determinare la sanzione paesaggistica "previa perizia di stima" finalizzata ad accertare "il maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito", in applicazione del succitato art. 167;

Valutato eccessivamente complesso ed antieconomico quantificare, a seconda dei diversi casi, la sanzione pecuniaria attraverso la somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione;

Rilevato che la relativa determinazione deve avvenire previa perizia di stima;

Ritenuto opportuno stabilire quale indirizzo per la gestione l'adozione dei seguenti criteri:

- 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. n. 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 prezzario 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 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004, il profitto minimo è valutato come segue:
 - a) Interventi su edifici esistenti:
 - i) Opere di ristrutturazione edilizia (art.3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e smei) con modifiche esterne e senza aumento di superficie utile: min €. 1.500,00 (millecinquecento,00);
 - ii) Opere di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c) del DPR 380/01 e smei) : min €. 1.200,00 (milleduecento,00);
 - iii) Opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma1, lett. b) del DPR 380/01 e smei) ed altre opere minori o in regime edilizio libero (comprese a titolo di esempio demolizioni, recinzioni ed accessi, scavi riporti, manufatti di sostegno): min €. 500,00 (cinquecento,00) ;
 - b) Interventi su aree libere:
 - i) Opere di urbanizzazione 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 €. 1.500,00 (millecinquecento,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 abbiano 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 €.10.000,00 sia consentita una rateizzazione nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati, previo deposito di polizza fidejussoria di garanzia;
- 7) Che le somme relative alle sanzioni di cui al presente provvedimento vengano introitate ad 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 DLgs 42/2004";

Tutto ciò premesso;

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 della Giunta 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 paesaggistico in quanto il contenuto di dette deliberazioni non esuberava dalle competenze generali e residuali della Giunta di cui all'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 e sme;

Visto:

il D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 ad oggetto "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e sme;

la L.R. n. 20 del 03.04.1989 e sme;

la L.R. n. 32 del 01.12.2008 e sme;

il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e sme;

Per le motivazioni espresse in parte preambolo e che qui si intendono integralmente riportate, quanto appresso:

DELIBERA

- 1) Di approvare le considerazioni in premessa espresse 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 DLgs n.

42/04 e smei, 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 l'adozione dei seguenti criteri:
- a) Acquisire la perizia di stima asseverata dalla parte richiedente l'accertamento di compatibilità paesaggistica quale presupposto per il calcolo della sanzione ex art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e smei a cura del servizio competente il cui pagamento consentirebbe la regolarizzazione delle violazioni commesse.
- b) 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.
- c) 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 e smei, il profitto minimo è valutato come segue:
- c1) Interventi su edifici esistenti:
- Opere di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e smei) con modifiche esterne e senza aumento di superficie utile: min €. 1.500,00 (millecinquecento,00);
 - Opere di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e smei): min €. 1.200,00 (milleduecento,00);
 - Opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01 e smei) ed altre opere minori o in regime edilizio libero, (comprese a titolo di esempio demolizioni, recinzioni ed accessi, serbatoi GPL): min €. 500,00 (cinquecento,00);
- c2) Interventi su aree libere:
- Opere di urbanizzazione 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 €. 1.500,00 (millecinquecento,00);
 -
- 4) Di stabilire inoltre, 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;
 - Il pagamento della sanzione determinata sia corrisposta entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione;
 - Per importi superiori a €.10.000,00 sia consentita una rateizzazione nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati, previo deposito di polizza fidejussoria di garanzia;
 - Le somme relative alle sanzioni di cui al presente provvedimento vengano introitate ad 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 stabilire infine che i criteri e gli indirizzi determinati nel presente atto trovano applicazione anche nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica in corso di istruttoria alla data della presente deliberazione.

PARERE

Il Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.e.i., esprime parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità **TECNICA** dell'atto ;

IL DIRETTORE UOC URBANISTICA
(Arch. Massimo Bino)

Visto:
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TECNICO TERRITORIALE
(Ing. Roberto Polo)

A questo punto,

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la su estesa proposta di deliberazione e ritenutola meritevole di approvazione;

Dato atto che il Responsabile del Servizio ha espresso **parere tecnico favorevole**, ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

Di approvare la su estesa proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata.

Successivamente:

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'urgenza;

Visto l'art. 134, comma 4°, del Decreto Legislativo n. 267/2000;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi per alzata di mano;

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Responsabile del procedimento: Arch. Massimo Bino
Responsabile dell'istruttoria: Arch. Massimo Bino
Responsabile della elaborazione dati: Arch. Massimo Bino

Verbale letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
dr.ssa Maria Adelaide Mellano

IL SEGRETARIO GENERALE
dr.ssa Antonella Mollia

REFERTO DI PUBBLICAZIONE e COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
(artt. 124 e 125 D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia del presente Verbale di Deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal **11/09/2013** al **26/09/2013**, e comunicato contestualmente in elenco ai Capigruppo Consiliari.

IL SEGRETARIO GENERALE
dr.ssa Antonella Mollia

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Omegna, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000;
- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 21/09/2013 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
dr.ssa Antonella Mollia