



COMUNE DI ARIGNANO
REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PER
L'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ
PAESAGGISTICA DI CUI ALL'ART. 167
DEL D.LGS N. 42/2004 E S.M.I.**

APPROVATO CON D.C.C. N. __ DEL __/__/2020

PREMESSA

Il presente regolamento, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e s.m.i. definendo gli indirizzi operativi per la gestione delle procedure di determinazione della sanzioni amministrative, ai sensi del comma 5 dell'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*", che debbono essere applicate in relazione agli interventi realizzati in zona a vincolo paesaggistico ambientale nei seguenti casi:

- per i lavori realizzati in assenza o difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- per lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

SITUAZIONE NORMATIVA

L'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*" e s.m.i. stabilisce l'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni soggetti a tutela, che determinino modificazioni nell'aspetto visibile dei beni stessi e quindi producano un impatto dal punto di vista paesaggistico, finalizzata alla verifica della compatibilità fra l'interesse paesaggistico tutelato ed l'intervento progettato: "*i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e di aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini degli articoli 136 , 143, comma 1, lettera d) e 157 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione*".

In particolare il disposto di cui al comma 4 dell'art. 146 del D.Lgs stabilisce che: "*L' Autorizzazione Paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al Permesso di Costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.*"

Non si applica la sanzione pecuniaria delle opere realizzate in immobile/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggette al regime dell'autorizzazione ambientale, come definito dall'art. 149 dello stesso D.Lgs. n. 42/2004 e precisamente:

- a. per 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. per 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
- c. che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- d. per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Con D.P.R. n. 13 febbraio 2017, n. 31, inoltre, è stato approvato il "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*", pertanto la sanzione pecuniaria non si applica, altresì, agli interventi realizzati e conformi all'elenco di cui all'Allegato A), realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento stesso.

Per quanto attiene la violazione degli obblighi previsti dal succitato decreto si applica l'articolo 167 del Codice, come previsto dall'art. 17 dello stesso che testualmente recita:

1. Nel caso di violazione degli obblighi previsti dal presente decreto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 181 del Codice, si applica l'articolo 167 del Codice. In tali casi l'autorità preposta alla gestione del vincolo e il Soprintendente, nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 167, comma 4, del Codice, dispongono la rimessione in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento e delle opere.

2. Non può disporsi la rimessione in pristino nel caso di interventi e opere ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 2 del presente decreto e realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore del presente regolamento non soggette ad altro titolo abilitativo all'infuori dell'autorizzazione paesaggistica.

L'art. 167 del suddetto D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., in caso di realizzazione di opere in aree soggette a vincoli di cui agli art. 136 e 142 del Decreto medesimo stabilisce quanto di seguito riportato:

“Art. 167 (Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria).

1. 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.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. 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.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, 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. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.”

La Legge Regionale n. 20/89 e s.m.i. all'articolo 16 recita:

“Art. 16 - Vigilanza e sanzioni

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sui territori e sui beni soggetti alla presente legge ai sensi dell'art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

2. Le funzioni relative all'applicazione delle sanzioni e delle ordinanze di demolizione previste dall'art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, riguardanti le opere di cui alla presente legge sono subdelegate ai Comuni; i relativi proventi, riscossi a norma del R.D. 14 aprile 1910, sono versati in un apposito conto corrente presso la Tesoreria del Comune e sono destinati al risanamento delle zone e beni sottoposti al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed alla legge 8 agosto 1985, n. 431.

3. Il Sindaco accertata la realizzazione di opere non autorizzate, o in difformità dell'autorizzazione rilasciata ai sensi della presente legge, applica, entro trenta giorni dall'accertamento, le sanzioni previste dall'art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

4. L'applicazione dell'indennità pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, in riferimento agli interventi di cui all'art. 13 comporta:

a) per le opere di cui alle lett. a), c), e), f) e g) del comma 1 dell'art. 13 e di cui alla lett. a) del comma 2 dell'art. 13 il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore a L. 500.000;

b) per le opere di cui alle lett. b) e d) del comma 1 dell'art. 13 e di cui alle lett. b) e c) del comma 2 dell'art. 13 il pagamento di una sanzione pari al 100% delle opere eseguite e comunque non inferiore a L. 1.000.000;

c) per le opere ricadenti nelle aree di cui alla lett. h) del comma 1 dell'art. 13, il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore a L. 2.000.000.

5. L'applicazione dell'indennità pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, in riferimento agli interventi non subdelegati ai Comuni ai sensi dell'art. 13, comporta il pagamento di una sanzione pari al 100% del valore delle opere eseguite e comunque in misura non inferiore a L. 10.000.000.

6. Le sanzioni di cui ai commi 4 e 5 sono cumulabili a quelle previste da eventuali altre leggi fatto salvo quanto disposto dall'art. 9 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

7. Oltre alle sanzioni previste dal presente articolo è fatto obbligo di ripristinare i luoghi nel rispetto delle indicazioni che sono formulate in apposito decreto del Presidente della Giunta Regionale: a tal fine il Sindaco è tenuto ad inviare al Presidente della Giunta Regionale copia del verbale riportante l'oggetto di violazione.

8. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 4 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in materia urbanistica ed edilizia, in caso di inosservanza degli obblighi e degli ordini di cui alla presente legge, la Giunta Regionale, previa diffida ai soggetti responsabili e precisamente al proprietario, al titolare della concessione o autorizzazione, all'assuntore o al direttore dei lavori, ha facoltà di provvedere d'ufficio al ripristino, anche tramite il Comune interessato, a spese degli inadempienti, ovvero mediante affidamento dei lavori ad imprese private o ad aziende pubbliche. Le spese sono a carico solidale dei soggetti responsabili su menzionati cui sia stata notificata la diffida, ed alla loro riscossione il Presidente della Giunta provvede a norma del R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

8 bis. La competenza di cui all'articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della l. 6 luglio 2002, n. 137) è delegata ai comuni.

9. Fatto salvo quanto disposto dagli artt. 4 e 5 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in ogni caso il Presidente della Giunta Regionale può sospendere cautelativamente opere ed interventi intrapresi senza autorizzazione, od in modo difforme dalla autorizzazione, nelle zone assoggettate a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e della legge 8 agosto 1985, n. 431 e la Giunta Regionale ha facoltà di ordinare, entro i successivi 60 giorni, la demolizione, la restituzione in pristino ovvero l'esecuzione delle opere divenute indispensabili, a causa dei lavori abusivi eseguiti, per tutelare le caratteristiche ambientali della località."

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. I seguenti articoli si applicano agli interventi edilizi di cui alle premesse, 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 il Comune, 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 e s.m.i., non soggetto alle esclusioni di cui sopra, 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 di cui agli articoli 167 e 181 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

ARTICOLO 2 - 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 e s.m.i., 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 e s.m.i.
2. In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica l'Accertamento di Conformità (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 e s.m.i.
6. Il termine per la verifica della compatibilità paesaggistica e quindi per il rilascio del relativo provvedimento da parte dell'Amministrazione comunale 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 e s.m.i.

ARTICOLO 3 - PROCEDURA PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza ovvero alla denuncia relativa la titolo abilitativo edilizio in sanatoria. L'accertamento della conformità edilizia sarà propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica.
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 puntuali del sito interessato e delle opere realizzate;
 - d) relazione paesaggistica;
 - e) idonea documentazione per la quantificazione della sanzione pecuniaria, come di seguito indicata.
3. Il procedimento si articola nelle seguenti fasi:
 - Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica;
 - Istruttoria tecnica con eventuale richiesta ed acquisizione di documentazione integrativa, con conseguente sospensione dei termini;
 - Espressione del parere di compatibilità paesistico ambientale da parte del competente RUP Comunale;
 - Acquisizione parere vincolante della Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici di competenza territoriale;
 - Rilascio o diniego del provvedimento di compatibilità paesaggistica.
 - a. In caso di rilascio: determinazione ed applicazione della sanzione pecuniaria;
 - b. In caso di diniego: attivazione della sanzione demolitoria.
4. 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 o in completamento, 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 subdelega sarà condizionata alla positiva conclusione dell'iter di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già realizzate.

5. 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.

ARTICOLO 4 - CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITÀ 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 e s.m.i.
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 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e per tali interventi conseguono gli effetti di cui all'art. 181;
 - tipologia b) Interventi edilizi abusivi compatibili con l'ambiente, in quanto ritenuti causa di danno ambientale tale da non richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria. Si specifica che tale casistica ricorre in caso di specifica indicazione da parte della Soprintendenza. 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. Si specifica che non sussiste danno ambientale in caso di parere favorevole alla conservazione dell'opera da parte della Soprintendenza. 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.

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 asseverata, predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, che descriva dettagliatamente i danni causati dall'intervento abusivo e che puntualmente quantifichi 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 attraverso specifico computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente alla data di effettuazione della perizia stessa.

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

PROFITTO CONSEGUITO

Per la determinazione del profitto il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, anche se emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento

legislativo certo su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

In tale D.M., 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 è determinato tramite perizia di stima asseverata, predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, con le seguenti modalità:

A) il profitto è determinabile con il valore dell'estimo

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (art. 2 Legge 24/03/1993 n. 75, D.Lgs. 28/12/1993 n. 568 e Legge 23/12/1996 n. 662), il profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate e si ottiene moltiplicando il prodotto fra la tariffa e la consistenza catastale, secondo i valori in vigore nel comune nell'anno di riferimento della stima, per i seguenti coefficienti:

- 100 – per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A, B, C con esclusione delle categorie A10 e C1;
- 50 – per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- 34 – per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale, in analogia ai criteri adottati dall'U.T.E., si assumono i seguenti parametri:

- il vano utile è compreso tra una superficie minima di mq. 8 ed una massima di mq. 24.
- per i vani di superficie maggiore di 24 mq, il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq;
- i servizi igienici, i locali d'ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore di 10 mq, si equiparano ai vani principali;
- i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione della stessa (cantine, ecc...), saranno considerati pari a 1/4 di vano.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori, ecc...), in analogia ai criteri adottati dall'U.T.E., si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

B) il profitto non è determinabile con il valore dell'estimo

A norma del Decreto 26 settembre 1997, il profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza fra:

- il valore di mercato dell'opera realizzata;
- i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'opera realizzata, dovrà essere prodotta apposita perizia asseverata (mediante confronto con altri 5 immobili di simile fattura, consistenza, e destinazione d'uso). Il valore dell'opera è calcolato sulla base del valore medio di mercato vigente al momento della perizia.

Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, dovrà invece essere prodotto computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della stesura.

Per la commisurazione della sanzione valgono i minimi previsti dall'articolo 16 della L.R. 20/89 al comma 4.

ARTICOLO 5 - CASI PARTICOLARI

1. In caso di varianti ad opere preventivamente autorizzate o opere eseguite in parziale difformità, per determinare le casistiche di cui all'articolo 16 comma 4 della L.R. 20/89 e s.m.i. occorrerà confrontare quanto realizzato con quanto autorizzato nel complesso.
2. Qualora per determinate casistiche di opere realizzate abusivamente non sia possibile quantificare l'importo da computo metrico estimativo (es. mancanza di prezzi di riferimento per materiali non presenti più sul mercato o per opere impiantistiche particolari, lievi traslazioni, modifiche di elementi di finitura quali manto di copertura, aperture, opere non quantificabili in termini di volume e/o di superficie realizzati, ecc...) si applicheranno le sanzioni forfettarie di seguito riportate con una sanzione minima complessiva pari a €. 516,00, di cui all'articolo 16 comma 4 lettera b) della L.R. 20/89 e s.m.i. in analogia a quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tali valori saranno anche da considerarsi come minimi per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- Ristrutturazione edilizia

- a. Edifici di valore storico testimoniale €. 2.500,00
- b. Altri edifici €. 2.000,00

- Restauro e risanamento conservativo

- a. Edifici di valore storico testimoniale €. 2.000,00
- b. Altri edifici €. 1.500,00

- Manutenzione Straordinaria ed altri interventi art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

- a. Edifici di valore storico testimoniale €. 1.500,00
- b. Altri edifici €. 1.000,00

- Altre opere quali recinzioni, piscine, movimenti terra ecc...

- a. Opere realizzate in difformità €. 516,00
- b. Nuove opere su aree urbanizzate €. 1.000,00
- c. Nuove opere su aree libere €. 2.500,00

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

3. Nel caso l'opera abusiva, pur non avendo determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati o autorizzati, abbia portato alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, e pertanto non possa trovare riscontro una quantificazione del profitto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 20/89 e s.m.i., lo stesso sarà quantificato in via generale quale 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.
4. In relazione alla percepibilità dell'intervento, che può determinare in relazione alle interpretazioni giurisprudenziali l'applicabilità o meno dei procedimenti sanzionatori ovvero la necessità degli

accertamenti postumi di compatibilità paesaggistica, si fissano i seguenti principi e criteri generali:

a) vengono ritenute percepibili le modificazioni che incidono in modo sensibile sui "punti di vista salienti" del territorio, individuati a titolo esemplificativo e non esaustivo nella tabella allegata; ulteriori punti di vista potranno essere individuati a seguito di studi ed approfondimenti sul territorio, facendo anche riferimento a indagini e ricerche storiche (riviste, guide turistiche etc.). In ogni caso la percezione è riferita alla normale visione da parte dell'occhio umano, anche in relazione alla distanza;

b) fatta eccezione per le modificazioni comunque rientranti nella lettera a), in generale si ritengono non percepibili gli interventi edilizi "minori", o che intervengono su elementi di dettaglio e finitura, che non sono facilmente visibili dalla pubblica via, o che comunque sono o possono essere facilmente mascherati o mitigati, con vegetazione o altre tecniche.

ARTICOLO 7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 30 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" e s.m.i. 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. È ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €. 10.000,00 nella misura di tre rate semestrali anticipate con applicazione degli interessi legali rapportati a mese, previa stipula di garanzia fidejussoria.

ARTICOLO 8 - 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.