



Città di ARESE

Città Metropolitana di Milano

***Regolamento comunale per la
determinazione delle sanzioni
amministrative per le violazioni ai vincoli
paesaggistici***



Codice dei beni culturali e del paesaggio
Decreto Legislativo 22.gennaio.2004 n. 42

IL SINDACO
(Luca Nuvoli)

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24.09.2024

INDICE

ARTICOLO 1	3
<i>Quadro normativo di riferimento</i>	3
ARTICOLO 2	3
<i>Ambito di applicazione</i>	3
ARTICOLO 3	4
<i>Casi di esclusione</i>	4
ARTICOLO 4	4
<i>Competenze</i>	4
ARTICOLO 5	5
<i>Accertamento di compatibilità paesaggistica</i>	5
ARTICOLO 6	5
<i>Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica</i>	5
ARTICOLO 7	6
<i>Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica per istanze di cui all'art. 167 del D.Lgs.</i>	6
ARTICOLO 8	6
<i>Perizia di stima</i>	6
ARTICOLO 9	7
<i>Norme di applicazione generale</i>	7
ARTICOLO 10	7
<i>Violazioni in materia di affissione</i>	7
ARTICOLO 11	8
<i>Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria</i>	8
ARTICOLO 12	9
<i>Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica</i>	9
ARTICOLO 13	9
<i>Integrazione disciplina della Commissione per il paesaggio</i>	9
ARTICOLO 14	9
<i>Norme di applicazione generale</i>	9
ARTICOLO 15	10
<i>Sanzioni per le tipologie di abuso non individuate</i>	10
ARTICOLO 16	10
<i>Norma finale</i>	10

Articolo 1

Quadro normativo di riferimento

1. Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. (in sostituzione del D. Lgs. 29 Ottobre 1999 n° 490, a loro volta in sostituzione delle precedenti leggi n° 1497 del 29.06.39 e n. 431 dell'08.08.85), in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica ambientale ai sensi dell'art. 167 del medesimo D. Lgs. 42/04 e s.m.i.
L'art. 167 del D. Lgs. 42/04 s.m.i. (già art 15 della citata legge 1497/39 ed art. 164 del D.lgs 490/99), detta norme circa le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesistica
2. Il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997 detta norme ed indirizzi per la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico–ambientale.
3. L'art 82 del D.P.R. 24/07/77 n° 616 ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.
4. La Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i. delega le funzioni amministrative in materie di beni ambientali ai Comuni
5. Con nota prot. n. 16721 del 13.9.2010 il Ministero per i beni e le attività culturali ha fornito chiarimenti in merito a *Autorizzazione paesaggistica – Gli interventi non percepibili e visibili sono paesaggisticamente irrilevanti.*
6. La Regione Lombardia con deliberazione n. IX/2727 del 22.12.2011 ha definito i *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione delle legge regionale 11.3.2005 n. 12;*
7. Con Decreto del Presidente della Repubblica del 13.2.2017 n. 31 è stato emanato il *Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata (G.U. 22 marzo 2017, n. 68).*
8. Il Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30.9.2008 e s.m.i. al Titolo II disciplina la nomina ed il funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio, alla Commissione, oltre ai compiti esplicitamente attribuiti per legge, all'articolo 59 è anche assegnato il compito di esprimere i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., alle procedure di cui all'art. 32 della L 47/85.

Articolo 2

Ambito di applicazione

1. I seguenti articoli si applicano agli interventi di cui all'art. 1, ricadenti in area soggetto 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 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 precedere 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 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 citato) e del D.M. 26/09/1997.
6. L'avvio del procedimento sanzionatorio deve essere comunicato al soggetto responsabile dell'abuso ai sensi dell'art. 7 della legge 7.8.1990 n. 241.
7. Nel caso in cui il procedimento sanzionatorio fosse stato avviato a seguito di segnalazione deve essere data notizia all'esponente dell'avvenuta attivazione del procedimento così come dell'emanazione della sanzione.

Articolo 3

Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal presente regolamento le opere interne e gli interventi indicati dall'art. 149 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. nonché gli interventi di cui all'art. 2 del D.P.R. n. 31/2017.

Articolo 4

Competenze

1. Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/2004 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria, ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione della Commissione del Paesaggio Comunale la quale, per composizione e per competenza, esprimerà il parere in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

Articolo 5

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.
2. In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, il titolo abilitativo 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, fermo restando quanto stabilito dall'art. 17 del D.P.R. n. 31/2017.
3. 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.

Articolo 6

Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza 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 corredata dalla documentazione minima con riferimento per gli aspetti metodologici al documento denominato "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo, n. 12" di cui alla D.G.R. del 22.12.2011 n. 9/2727 ed eventuali successive modifiche o integrazioni.
3. L'approfondimento e le caratteristiche della documentazione da presentare a corredo dell'istanza di compatibilità paesaggistica devono essere rapportati all'entità dell'intervento proposto e al suo grado di incidenza sul paesaggio.
4. Nei casi in cui sia necessario acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere già eseguite e l'autorizzazione paesaggistica per opere ancora da eseguire, le due procedure debbono essere avviate contestualmente, in modo tale da rappresentare unitamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'Autorizzazione paesaggistica 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 7

Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica per istanze di cui all'art. 167 del D.Lgs.

1. In merito agli interventi di cui all'art. 5 comma 1 del presente regolamento, la sanzione pecuniaria è determinata secondo i disposti dell'art. 167, comma 5 del D.Lgs. 42/2004.
2. Per ciascun intervento dovrà essere pertanto individuata l'entità dell'abuso come segue:
 - a) **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. (remissione in pristino) e per tali interventi conseguono gli effetti di cui all'art. 181 della citata legge (pene previste).
 - b) **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.

DANNO AMBIENTALE ARRECATO (tipologia - b -)

3. 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.
4. 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 tutelati per effetto della violazione. Dovrà pertanto essere redatta apposita perizia di stima che descriva dettagliatamente i danno 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.

PROFITTO CONSEGUITO (tipologia - b -)

5. Il profitto conseguito, è determinato dalle differenze tra il valore di mercato e le spese sostenute e documentate, valutato da apposita perizia di stima.

Articolo 8

Perizia di stima

1. Le perizia di stima circa la determinazione del danno ambientale arrecato e del profitto conseguito prevista dal presente regolamento verrà redatta dai funzionari del competente

- Servizio del Comune delegato alla materia o, in considerazione della complessità dell'opera, da un tecnico incaricato dal Comune a spese del responsabile dell'abuso.
2. Qualora la perizia venga redatta direttamente dai funzionari dell'unità preposta del Servizio del Comune, oltre all'indennità risarcitoria, verrà richiesto al responsabile dell'abuso un corrispettivo compreso fra €. 1.000,00 ed €. 5.000,00, sulla base della rilevanza dell'abuso, che verrà determinato dal Responsabile dell'Area/Settore a cui fa capo la struttura paesistico-ambientale comunale, quale rimborso al Comune per le spese istruttorie.
 3. Nel caso in cui il Responsabile proceda mediante un incarico esterno, prima dell'avvio della procedura d'incarico verrà richiesta al responsabile dell'abuso un'anticipazione pari all'80% della spesa presunta. Prima del conferimento dell'incarico da parte del Comune al perito si procederà a richiedere al responsabile dell'abuso l'importo a saldo rispetto a quanto definito nel disciplinare d'incarico. Il mancato versamento delle spese nei termini stabiliti dal Comune comporterà l'automatica decadenza dell'istanza di compatibilità paesistica ed il contestuale avvio della procedura alla remissione in pristino.
 4. Il responsabile dell'abuso potrà, in sede di presentazione della richiesta di compatibilità, autonomamente produrre una perizia di stima asseverata in tribunale a firma di un tecnico abilitato, terzo rispetto all'intervento oggetto di valutazione, circa la determinazione del danno ambientale arrecato e del profitto conseguito. Il Responsabile del procedimento valuterà se detta perizia possa essere assunta ai sensi dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs. 42/04 ovvero se si renda comunque necessario procedere secondo quanto indicato nei precedenti capoversi 2 e 3 del presente articolo, dandone contestuale comunicazione al responsabile dell'abuso.

Articolo 9

Norme di applicazione generale

1. Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda più opere per ciascuna di esse dovrà essere conteggiata la corrispondente sanzione, così come sopra definito, e la sommatoria delle stesse contribuirà alla determinazione della sanzione finale.
2. La sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

Articolo 10

Violazioni in materia di affissione

1. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'art. 153 del D.Lgs. n. 42/2004, è punita con la sanzione amministrativa, prevista dall'art. 23 comma 11 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i., non inferiore ad € 430,00 e non superiore ad € 1.731,00.
2. La sanzione di cui al precedente comma viene determinata secondo i seguenti criteri:

Numero di violazioni in anni	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
1	0	€ 430,00
2	30%	€ 820,30
3	60%	€ 1.210,60

> 3	100%	€ 1.731,00
-----	------	------------

3. L'inosservanza delle prescrizioni indicate nelle autorizzazioni previste dall'art. 23 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i., è punita con la sanzione amministrativa, prevista dal comma 12 del medesimo articolo, non inferiore ad € 1.417,00 e non superiore ad € 14.168,00, in via solidale con il soggetto pubblicizzato.
4. La sanzione di cui al precedente comma viene determinata secondo i seguenti criteri:

Numero di violazioni in anni	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
1	0	€ 1.417,00
2	30%	€ 5.242,30
3	60%	€ 9.067,60
> 3	100%	€ 14.168,00

Articolo 11

Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria

5. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile dell'Area/Settore ove è inserita la struttura paesistico-ambientale comunale sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 90 giorni dalla data di notifica della stessa.
6. La sanzione amministrativa pecuniaria e le oblazioni di cui ai presenti articoli verrà irrogata con specifico atto amministrativo (ordinanza) del Responsabile e successivamente notificato all'interessato.
7. E' ammessa la rateizzazione degli importi dovuti per somme superiori ad €. 1.000,00, fino ad un massimo di quattro rate semestrali, a condizione che le singole rate non siano inferiori ad €. 516,00, la prima rata dovrà essere versata entro 90 (novanta) giorni dalla notifica dell'ordinanza con cui si ingiunge il pagamento. Sulle rate successive alla prima dovrà essere corrisposto l'interesse legale dalla data del provvedimento.
8. La rateizzazione potrà essere richiesta dall'interessato con idonea motivazione e dovrà essere comunicata in sede di avvio del procedimento.
9. Nel caso di rateizzazione dovranno essere prodotte idonee garanzie finanziarie a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione, che garantisca l'importo da versare debitamente maggiorato dell'interesse legale e delle spese amministrative di cui al successivo comma 8. La presentazione delle garanzie dovrà avvenire prima dell'emissione dell'atto di cui al comma 2 e, comunque, non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della pec/raccomandata del Responsabile di accoglimento della rateizzazione e della richiesta di presentazione di dette garanzie, nel caso di mancato puntuale e debito riscontro alla citata nota del Responsabile con inoltro delle necessarie garanzie, la richiesta di rateizzazione dovrà intendersi rinunciata in modo irrevocabile senza alcuna ulteriore formalità o adempimento.
10. Sulla polizza fidejussoria dovrà essere riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa diffida a mezzo di R.A.R. o p.e.c., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, senza nulla eccepire, mediante le*

modalità previste per Legge, la quota di sanzione pecuniaria non versata, maggiorata degli interessi legali e delle spese amministrative, a semplice richiesta del Comune.

11. Il debito potrà essere estinto in ogni momento mediante un unico pagamento delle residue rate con gli interessi maturati alla data del conguaglio.
12. In caso di mancato pagamento delle somme dovute nei termini stabiliti nell'ordinanza del Responsabile, si procederà all'escussione delle garanzie e, per gli eventuali debiti eccedenti gli importi garantiti, all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute. Ricorrendo tale ipotesi, le somme dovute saranno gravate oltre che dagli interessi legali, anche dalle eventuali altre maggiorazioni di legge e dal recupero delle spese amministrative quantificate forfettariamente nella percentuale del 1 (uno) per cento delle somme dovute e non versate.
13. Ai sensi dell'art. 167 comma 6 del D.Lsg. 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 dalla 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 obbligatori, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Articolo 12

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, delle spese e, se dovuti, degli oneri.

Articolo 13

Integrazione disciplina della Commissione per il paesaggio

1. Le norme contenute nel presente regolamento integrano la disciplina del Titolo II del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 30.9.2008 e s.m.i., che disciplina la Commissione per il Paesaggio ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale della Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

Articolo 14

Norme di applicazione generale

1. Il presente regolamento si applica ai procedimenti in corso, per i quali non sia già stata comunicata al richiedente la misura dell'indennità risarcitoria da corrispondere e a quelli per i quali gli interessati, pur avendo già ricevuto la determinazione, ne richiedano esplicitamente l'applicazione.

Articolo 15

Sanzioni per le tipologie di abuso non individuate

1. Per eventuali fattispecie non definite dal presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di indennizzo saranno determinate, con provvedimento del Responsabile, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi, o qualora non sia possibile, a discrezione del Responsabile con provvedimento debitamente motivato nel rispetto della legge.

Articolo 16

Norma finale

1. Le misure delle sanzioni di cui al presente regolamento, a seguito di nuove determinazioni legislative, statali e/o regionali, saranno aggiornate dalla Giunta Comunale.