



**COMUNE DI BARZANA**  
**Provincia di Bergamo**

**REGOLAMENTO SANZIONI PER LE  
VIOLAZIONI AI VINCOLI  
PAESAGGISTICI**

**Criteria per l'applicazione dell'indennità risarcitoria  
(art. 167 D.Lgs. 42/04 e s.m.i.)**

## INDICE

---

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Art 1.  | Quadro normativo di riferimento .....   | 3  |
| Art 2.  | Ambito di applicazione .....  | 4  |
| Art 3.  | Casi di esclusione .....  | 5  |
| Art 4.  | Accertamento di compatibilità paesaggistica .....   | 5  |
| Art 5.  | Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica .....   | 6  |
| Art 6.  | Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica per istanze di cui all'art. 7 del D.Lgs. 42/2004 ..... | 6  |
| Art 7.  | Altre opere .....   | 9  |
| Art 8.  | Norme di applicazione generale .....  | 9  |
| Art 9.  | Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria .....   | 9  |
| Art 10. | Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica .....   | 10 |
| Art 11. | Integrazioni regolamento della commissione per il paesaggio .....   | 10 |
| Art 12. | Norme di applicazione generale .....  | 10 |

## Art 1. Quadro normativo di riferimento

---

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 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; in particolare recita quanto segue:

*«Art. 167 (Ordine di rimessione 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 delle modalità operative previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali 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 decreto del Presidente della Repubblica 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.»

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. L'art 82 del D.P.R. 24/07/77 n° 616 ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

La Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i. delega le funzioni amministrative in materie di beni ambientali ai Comuni. In particolare, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento che disciplina la nomina ed il funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio, alla Commissione, oltre ai compiti esplicitamente attribuiti per legge, 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.

## Art 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.

### Art 3. Casi di esclusione

---

Sono esclusi dal presente regolamento le opere interne e gli interventi indicati dall'art. 149 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

### Art 4. 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 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 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.

## Art 5. 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 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 DGR 15 marzo 2006 – n. 8/2121 ed eventuali successive modifiche o integrazioni.  
  
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.
3. 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.
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 6. 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. 4 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:  
**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).

**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 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 (tipologia - b -)**

*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.

La sanzione minima del danno arrecato non potrà mai essere inferiore ad €. 1.000,00.

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 tutelati per effetto della violazione. Dovrà pertanto essere redatta apposita perizia di stima, asseverata da professionista abilitato, che descriva dettagliatamente il 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 - o - c -)**

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

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie sotto riportate, nei limiti di cui all'art. 167 c. 4 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione pecuniaria del **profitto MINIMO** conseguito non può essere inferiore a:

**a) Opere di ristrutturazione edilizia** (art. 27 - comma 1 - lett. d della L.R. 11/03/2005 n. 12) 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. 27 - comma 1 - lett. c della L.R. 11/03/2005 n. 12) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio:

Restauro e risanamento conservativo minimo = €. 900,00

**c) Opere di manutenzione straordinaria** (art. 27 - comma 1 - lett. b della L.R. 11/03/2005 n. 12 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo edilizio:

Manutenzione straordinaria minimo = €. 600,00

Manutenzione straordinaria di parti comuni minimo = €. 600,00

**d) Movimenti di terra** (scavi e riporti):

minimo = fino a 15 mc. €. 516,00

minimo = Oltre i 15 mc. fino a 100 mc. €. 516,00 + €. 100,00/mc oltre i 15 mc.

minimo = Oltre i 100 mc. €. 2.000,00 + €. 50,00/mc. oltre i 100 mc.

**e) Manufatti accessori** (logge, balconi, portici, tettoie) come definiti dalla Circolare n. 33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali:

minimo = fino a 50 mq. €. 500,00

minimo = da 51 mq. a 500 mq. €. 900,00

minimo = da 501 mq. a 1300 mq. €. 1.500,00

minimo = oltre i 1300 mq. €. 1.500,00 + €. 1,20/mq. oltre i 1300 mq.

**f) Volumi tecnici** emergenti dal terreno o dalla sagoma del fabbricato preesistente

minimo = €. 1.000,00

**g) Sistemazione delle aree esterne** comportanti la realizzazione di attrezzature sportive, senza incremento di superficie e/o volume:

piscine fino a 80 mq. minimo €/mq. 100,00

piscine oltre a 80 mq. minimo €/mq. 150,00

campi da tennis minimo = €. 2.500,00

3. Le stime previste ai precedenti commi dovranno essere valutate dalla Commissione per il Paesaggio.



## Art 7. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere non valutabili in termini di superficie e volume

---

Per opere di manutenzione straordinaria, restauro , risanamento conservativo e opere non valutabili in termini di nuova superficie e/o volume si applica una sanzione a forfait pari a:

Sanzione = 500 €. X Zu x A (tipologia 1 o 2)

Dove:

500 €. = sanzione base

Zu = zone di ubicazione e di sensibilità del sito, corrispondenti alle zone di sensibilità paesaggistica del territorio comunale:

Zona 1 = Classe di sensibilità paesaggistica molto elevata: incremento del 50%;

Zona 2 = Classe di sensibilità paesaggistica elevata: incremento del 30%;

Zona 3 = Classe di sensibilità paesaggistica media: incremento del 20%;

Zona 4 = Classe di sensibilità paesaggistica bassa: incremento del 10%;

Zona 5 = Classe di sensibilità paesaggistica molto bassa: nessun incremento.

A = Mantenimento dell'allineamento delle aperture, partizioni dell'immobile;

1 – Mantenimento dell'allineamento e delle sporgenze: nessun incremento;

2 – Mancanza dell'allineamento e delle sporgenze: incremento del 30%.

Sono assimilabili alla tipologia 2 interventi di modifiche di aree esterne, comprese movimentazioni di terreni, riempimenti, nonché realizzazione di recinzioni e posa insegne.

## Art 8. Norme di applicazione generale

---

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.

## Art 9. Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria

---

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile della struttura paesistico-ambientale 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 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.
3. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €. 10.000,00 nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati a mese, previa stipula di garanzia fidejussoria.

#### Art 10. 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 e degli oneri, se dovuto, e della indennità anche in caso di rateazione.

#### Art 11. Integrazione regolamento della commissione per il paesaggio

---

4. Le norme contenute nel presente regolamento integrano la disciplina del regolamento per la Commissione per il paesaggio approvato ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale della Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 con deliberazione n. 12 del 27 aprile 2009.

#### Art 12. Norme di applicazione generale

---

1. Tutti i valori riportati verranno aggiornati in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione.
2. La misurazione delle sanzioni, anche convenzionali, sono stabilite in sede di prima applicazione dal presente atto e a decorrere dalla data di esecutività della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente Regolamento.
3. 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.

4. La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.