



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

# Regolamento sul procedimento di compatibilità paesaggistica e criteri per l'applicazione delle sanzioni in materia di vincolo paesaggistico

dipartimento Riqualificazione Urbana  
settore Servizi per l'Edilizia  
ufficio per la Tutela del Paesaggio

13/04/2016



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## IL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

D.Lgs. 42/2004

- *art. 146*: obbligo di autorizzazione paesaggistica preventiva nelle zone sottoposte a tutela
- *art. 167 comma 1*: in assenza di autorizzazione o in difformità si procede al ripristino dello stato dei luoghi.
- *art. 167 comma 5*: in alternativa al ripristino è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intervento realizzato per opere che non hanno comportato aumento di volumi e o superficie utile.
- la sanzione pecuniaria è determinata previa perizia di stima, la somma equivalente è il maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## PRINCIPALI NOVITA'

- ✓ parziale rivisitazione delle modalità e dei criteri per la corretta applicazione delle sanzioni in materia di tutela del vincolo paesaggistico.
- ✓ recenti sentenze Tar hanno imposto la modifica del calcolo dell'indennità pecuniaria (ovvero il maggior profitto generato dall'intervento) in particolare per quanto riguarda il metodo di conversione di volumi in superfici.
- ✓ **volumi** che non incidono sui parametri urbanistici vengono ricondotti a superficie dividendo lo stesso per:
  - **m 3,00** per gli usi residenziali, commerciali, direzionali, turistici e residenziali rurali
  - **m 5,00** per gli usi produttivi e per le attrezzature rurali in genere

mantenimento del criterio estimativo ed analogia con la modifica introdotta per l'applicazione di sanzioni edilizie.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## PRINCIPALI NOVITA'

- ✓ applicazione della **Circolare n. 33** del 26 giugno 2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali a chiarimento della definizione di “**volumi**”- “**lavori**” - “**superfici utili**”:
  - Volumi tecnologici
  - logge, balconi, portici aperti su tre lati
- ✓ mettere al centro della valutazione del progetto di sanatoria la **percepibilità** dell'opera realizzata nel contesto in cui essa e' inserita, e quindi della sua **rilevanza paesaggistica** ammettendo pertanto alla valutazione anche tipologie di opere che configurano nuovi volumi tecnologici.
- ✓ inoltre alla Soprintendenza dei casi di dubbia applicazione



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## PRINCIPALI NOVITA'

- ✓ applicabile la **tolleranza costruttiva del 2%** (concetto già presente nella disciplina edilizia e che non configura una difformità sanzionabile) **referibile all'intero volume realizzato**.
- ✓ l'impatto percepibile sull'ambiente o il paesaggio e l'alterazione dello stato dei luoghi eventualmente prodotta è irrilevante ai fini paesaggistici
- ✓ inoltre alla Soprintendenza dei casi di dubbia applicazione



Comune di Bologna



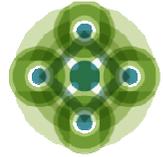
Sostenibilità  
è Bologna

## PRINCIPALI NOVITA'

- ✓ necessita' di adeguamento per intervenuti cambiamenti normativi, in particolare la Legge 164/14 ha cambiato la definizione di **Ristrutturazione Edilizia** (da modifica delle forature esterne sulle facciate fino a demolizione con ricostruzione): risulta necessario graduare in modo differenziato le sanzioni relative a tali opere eseguite in difformità o senza autorizzazione paesaggistica.



Comune di Bologna



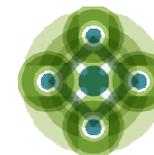
Sostenibilità  
è Bologna

## Art. 1

Richiama i principi generali normati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” per le opere realizzate senza la prescritta autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## Art. 2

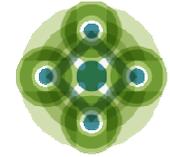
Disciplina l'ambito di applicazione e le condizioni di ammissibilità all'accertamento.

Al comma 3 recepisce la Circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 33 del 26/06/2009 che apre alla possibilità di accedere all'accertamento di compatibilità paesaggistica anche per alcune tipologie di intervento che abbiano comportato creazione di nuovi volumi (a condizione che siano tecnologici), di superfici utili (logge, i balconi, i portici purché aperti su tre lati).

Al comma 4 chiarisce che i criteri contenuti nel Regolamento sono applicabili a qualunque fattispecie in cui la legge prevede un versamento di sanzione pecuniaria in relazione a illeciti paesaggistici.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

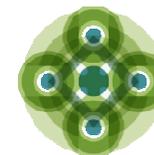
## Art. 3

Ribadisce la autonoma valenza del procedimento paesaggistico rispetto a quello edilizio e la sussistenza, pertanto, di procedimenti sanzionatori distinti.

In caso di pluralità di abusi nella stessa unità immobiliare, in virtù del principio dell'unitarietà dell'intervento edilizio, si applica la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato, analogamente in caso di abusi anche su più unità immobiliari, ma in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

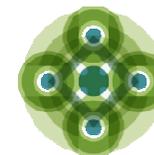
## Art. 4

Disciplina i casi di esclusione dal Regolamento, in particolare le opere interne e le opere non sottoposte ad autorizzazione paesaggistica (manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino lo stato dei luoghi, attività agro – silvo - pastorale, taglio colturale, ecc.)

Si introduce l'esclusione anche per gli interventi realizzati nell'ambito della tolleranza del 2% (limite già presente nella disciplina edilizia), da valutarsi sull'intero volume, in ragione dell'impatto non percepibile sull'ambiente e sul paesaggio e della irrilevante alterazione dello stato dei luoghi.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## Art. 5

Fissa i parametri utilizzati per il calcolo della sanzione pecuniaria nel rispetto del principio per il quale, ai sensi del Codice del Paesaggio, la sanzione e' equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Per interventi che abbiano determinato un solo incremento di volume, viene introdotto un criterio di riconduzione alla superficie dividendo il volume stesso per una altezza virtuale di 3 metri (per usi residenziali, commerciali, direzionali, turistici e residenziali rurale) e di 5 metri per gli usi produttivi e per le attrezzature rurali in genere.



Comune di Bologna



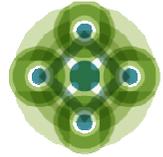
Sostenibilità  
è Bologna

## Art. 6

Richiama, ai sensi di legge, le modalità per la rimessione in pristino in quanto di rigetto della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## **Art. 7**

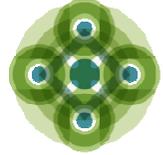
Richiama le sanzioni pecuniarie aggiuntive di cui alla L. 308/2004 (cd “condono ambientale”).

## **Art. 8**

Definisce il concetto di “danno ambientale” ovvero il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## **Art. 9**

Stabilisce i criteri generali, termini e modalità di pagamento delle sanzioni.

## **Art. 10**

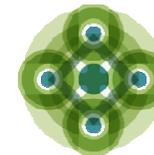
Stabilisce le modalità per il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica o del condono ambientale.

## **Artt. 11-12**

Efficacia, entrata in vigore e abrogazioni



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## Allegato

Stabilisce le modalità di calcolo dell'indennità pecuniaria e i parametri per il calcolo del "maggior profitto" in ragione dei diversi interventi edilizi.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## 1. Maggior profitto (S) per interventi comportanti ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici

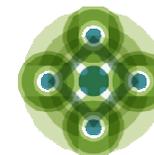
Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio su cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times T_e \times Z_u \times S_c \times V_a$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici; per gli altri interventi S è desunta in maniera forfetaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.



Comune di Bologna

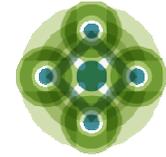


Sostenibilità  
è Bologna

## **1.1 Valori forfetari del maggior profitto (S) riferiti agli interventi diversi dal punto 1**

Per le tipologie edilizie non valutabili in termini di superficie, la sanzione è applicata in modo forfetario per singole unità immobiliari con le specifiche di cui all'art. 3 del regolamento, in quanto la determinazione del maggior profitto, anche attraverso una stima sintetica, comporterebbe difficoltà di individuazione dei parametri di riferimento da applicare in mancanza di un termine di raffronto metrico a cui riferire la valutazione.

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
MANUTENZIONE ORDINARIA**



## **1.2 Valori forfetari del maggior profitto (S) per ulteriori interventi**

Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne pertinenziali

Movimenti di terra quali scavo, riempimento e riporto che hanno portato alla modifica dell'andamento naturale del terreno (art. 21 del RUE)

## **2. Maggiorazione della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria (Maggior Profitto o Danno Ambientale) di cui all'art. 1, comma 37 lett. b), della L. n. 308/2004**

## **3. Eventuali opere non esplicitate ai punti precedenti.**

Nel caso in cui vi siano opere non esplicitate ai punti precedenti anche per la particolare tipologia dell'intervento realizzato.