



# COMUNE SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

PROVINCIA DI VERONA

N° 47 Registro Delibere

ORIGINALE

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

adunanza **Ordinaria** di **prima convocazione** - seduta **pubblica**

**Oggetto:** Approvazione del Regolamento Comunale delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

L'anno **duemilaventitre**, addì **ventotto** del mese di **dicembre** alle ore **16.00** nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservazione di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali.

All'appello risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
1 Zorzi Roberto Albino	X		10 Grasso Andrea	X	
2 Ambrosi Renzo	X		11 De Agostini Bruna	X	
3 Riolfi Emily	X		12 Chiereghini Andrea	X	
4 Procura Silvano		X	13 Corona Vincenzo	X	
5 Zanotti Evita	X		14 Marconi Alberto	X	
6 Destri Matteo	X		15 Grigoli Romina		X
7 Aldegheri Alberto	X		16 Padovani Davide	X	
8 Damoli Laura	X		17 Toffalori Pier Luigi	X	
9 Tonel Luciano	X				
			Totale Presenti / Assenti	<b>15</b>	<b>2</b>

Il Sig. Zorzi Roberto Albino nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Assiste alla adunanza la Dott.ssa Conforto Elisa Segretario Comunale del Comune il quale provvede alla redazione del presente verbale.

*E' presente in sala consiliare il Responsabile del Settore paesaggistica Arch. Giulia Lonardi.*

*Ore 17:58 esce il Consigliere Grasso, i presenti scendono a 14.*

*Relaziona il punto all'ordine del Giorno l'Assessore Destri Matteo.*

*Ore 18:01 rientra il Consigliere Grasso, i presenti salgono a 15.*

*Il Consigliere Corona evidenzia che si tratta di uno strumento atteso da tempo, soprattutto da parte degli operatori professionali del settore edilizio, e dà atto dell'impegno e del lavoro di redazione dell'Architetto Lonardi Giulia; richiama tuttavia il fatto che già in commissione regolamenti si è espresso con il voto contrario al testo del regolamento, e ciò essenzialmente per il contenuto degli articoli 3 e 4, in quanto introducono una "tolleranza ambientale" delle irregolarità mutuata dalla legislazione edilizia, che espressamente la prevede all'art. 34 del Testo Unico Edilizia, ma che non è invece prevista da alcuna norma in materia paesaggistico – ambientale. Sottolinea che l'approvazione del regolamento con questa interpretazione – prassi estensiva non sostenuta da norme specifiche comporta un forte rischio di illegittimità del medesimo, e invita così l'Amministrazione e i colleghi consiglieri di maggioranza, come già fatto in commissione, ad approfondire la questione operando i necessari correttivi al testo e dunque ritirando la proposta di deliberazione in esame. Preannuncia, diversamente, il proprio voto contrario.*

*Il Consigliere Padovani Davide sul punto interviene come segue: "finalmente arriva in consiglio comunale un regolamento-guida per la stima e il calcolo delle sanzioni paesaggistiche ed urbanistiche per le sanatorie edilizie. Argomento da noi introdotto e già contenuto in una nostra proposta di emendamento al DUP in uno dei primi votati da questa amministrazione, emendamento tra l'altro allora bocciato dalla maggioranza seppur con il parere favorevole degli uffici. Arriva a mio avviso con forte ritardo in quanto segue la grande corsa ormai esaurita alle sanatorie a seguito del Superbonus 110%. Le lunghe tempistiche vanno addebitate a mio parere alla parte politica della nostra amministrazione, non ai tecnici (ringrazio arch. Lonardi per il lavoro svolto e per la disponibilità dimostrata anche in un breve e recente confronto sul regolamento). In quanto un regolamento di questo tipo poteva essere gestito dalla commissione regolamenti magari con l'aiuto di tecnici esterni così come era stato fatto con il Regolamento edilizio, sicuramente ne sarebbero scaturiti suggerimenti utili per la definizione delle sanzioni derivanti anche da chi è abituato ad operare a contatto e per la cittadinanza che si trova a denunciare difformità edilizie. Tra l'altro siamo ormai al termine del mandato di questa amministrazione, e di conseguenza al termine del mandato di questa Commissione Paesaggistica che dovrà lavorare per pochi mesi al nuovo regolamento -dovendone testare sul campo la validità- e poi la nuova di troverà ad ereditare un regolamento visto da altri, criticità comprese. Spero quanto meno che possa ritenere questo regolamento suscettibile di modifiche qualora di dovesse constatare che in alcuni punti non funziona. Ho fatto una simulazioni con le sanatorie presentare in questo comune negli ultimi anni, anche interpellando colleghi, e da un confronto tra il nuovo e il vecchio metodo tendenzialmente pare che si andrà a pagare di più con il nuovo regolamento per interventi art. 6 di interventi abusivi di minore rilevanza. Anche solo e semplicemente per il fatto che la sanzione minima sarà di 1000 € e i multipli di 516 €. Mentre una cosa interessante che fa per esempio il comune di Lazise (da cui sono stati presi alcuni spunti per questo regolamento) è di fissare un minimo in 516€ e un tetto massimo di 5164 €. Sono d'accordo con il fatto che vada disincentivata la pratica di eseguire interventi edilizi in mancanza o difformità dai titoli edilizi, prevedendo sanzioni adeguate, ma secondo me nella determinazione dell'elenco delle sanzioni pecuniarie forfetarie si poteva scendere più nel dettaglio per evitare disparità di trattamento. Ad esempio molto bene il fatto che si sia specificata la differenza tra sanzioni per pannelli fotovoltaici integrati e non integrati nella copertura, prevedendo un maggior costo per chi non li esegue integrati. Però nella voce per modifica "apertura velux, luci, vedute" non è prevista una proporzionalità nell'intervento, al punto che chi magari si trova a sanare la semplice apertura di una finestra a tetto pagherà la stessa cifra di chi ha prospetti completamente difformi. Si poteva ragionare su un tot a prospetto, magari abbandonando la modularità della sanzione di 516 €. Una precisazione: anche se è entrato nel linguaggio comune ad indicare una tipologia di serramento VELUX è il nome di una delle tante ditte che costruiscono finestre per tetti, forse in un regolamento comunale sarebbe stato opportuno utilizzare una dicitura generica come appunto lucernari o finestre per tetti. Anche per quanto riguarda le recinzioni esterne avrei usato un'altra modalità di calcolo meno punitiva. Non credo sia un caso che nell'elenco le recinzioni siano al primo punto, forse è la tipologia di abuso più soggetta a sanatoria. Spesso infatti ci si trova a sanare situazioni di recinzioni vecchie di 40-50 anni considerate abusive semplicemente perché in quegli anni non era consuetudine rappresentare gli spazi esterni nei progetti edilizi più che per una vera volontà di realizzare opere difformi. Per questi motivi (aumento dei costi, scarso coinvolgimento tecnici territorio, poca proporzionalità in alcuni punti) pur*

*riconoscendo che il regolamento semplificherà il lavoro degli uffici e dei tecnici, così come più volte da noi richiesto, il voto è contrario.”*

*Il Consigliere Toffalori Pier Luigi si complimenta, e ringrazia l'architetto Giulia Lonardi, per la qualità dello studio svolto. Ma, come dichiarato in Commissione regolamenti, evidenzia che non è stata data la possibilità di un tempo adeguato per approfondire una materia così importante per la tutela paesaggistica. Pertanto annuncia il voto di astensione.*

*Il Consigliere Padovani Davide chiede di rettificare il regolamento in parola sostituendo la parola “velux” con quella di lucernario/finestra tetto presente all'art. 6.*

*Il Responsabile dell'Ufficio Tutela Paesaggistica, Arch. Lonardi Giulia, presente in aula esprime il parere favorevole ai sensi dell'art.49, I comma, del D.lgs. n. 267/2000, in merito alla proposta di rettifica proposta dal Consigliere Padovani Davide.*

*Il Sindaco mette in votazione la rettifica dell'art. 6 del regolamento in oggetto, come proposta dal Consigliere Padovani Davide.*

con votazione espressa in forma palese (per alzata di mano) con il seguente esito:

Presenti n. 15 (quindici: Zorzi, Zanotti, Riolfi, Destri, Chierighini, Ambrosi, De Agostini, Damoli, Tonel, Grasso, Aldegheri, Corona, Padovani, Marconi, Toffalori) - Favorevoli n. 15 (quindici: Zorzi, Zanotti, Riolfi, Destri, Chierighini, Ambrosi, De Agostini, Damoli, Tonel, Grasso, Aldegheri, Corona, Padovani, Marconi, Toffalori) - Contrari nessuno – Astenuti nessuno, la rettifica è accolta

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso che:**

- l'intero territorio comunale è vincolato ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c,d del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- l'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", stabilisce l'obbligo di 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 interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato: *"I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione";*
- l'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 prevede, in caso di realizzazione di opere in aree soggette ai vincoli di cui agli articoli 136 e 142 del Decreto Legislativo in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa, alternativamente:
  - a) la sanzione demolitoria della rimessione in pristino a spese del trasgressore;
  - b) il pagamento - a titolo di sanzione - di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, da determinarsi previa perizia di stima, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, nei seguenti casi:
    - 1) 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;
    - 2) per l'impiego di materiali in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica;
    - 3) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'Art.3 del D.P.R. 06 Giugno 2001, n. 380;

- l'art. 181 del D. Lgs. n. 42/2004 stabilisce - ai commi 1 e 1 bis - specifiche sanzioni penali (cit. art. 44 lettera c) del D.P.R. 380/2001) nel caso di realizzazione di interventi di qualsiasi genere su beni paesaggistici in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa e prevede - al successivo comma 1-ter - che, *"Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art.167"*, le sanzioni penali non si applicano *"qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica"*;

**Rilevato che** l'articolo 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 dispone che *"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"* senza però specificare i criteri per il calcolo dell'indennità;

**Considerato che**, dalla lettura puntuale dell'articolo 167, comma 5, del predetto D.Lgs. n. 42/2004 risulta necessario, al fine della determinazione della sanzione, individuare l'importo del profitto e del danno ambientale;

**Dato atto che** non sono presenti ulteriori dispositivi normativi indicanti le modalità per il calcolo della sanzione di cui al succitato art. 167 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004;

**Ritenuto** opportuno fornire al Settore Tutela Paesaggistica, un indirizzo circa la determinazione della sanzione pecuniaria, anche al fine di garantire equità ed efficienza nella valutazione delle sanzioni paesaggistiche, risulta necessario procedere alla determinazione dei seguenti parametri:

- a) **PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL MAGGIOR PROFITTO:** pare ragionevole riferirsi, per analogia, a quelli dettati dal Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali che, all'art. 2, indica in via generale, come profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia.
- b) **PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE:** pare ragionevole riferirsi al costo necessario per sostenere il ripristino delle condizioni originarie del bene danneggiato, valutato anche tenendo conto della rilevanza paesaggistica e ambientale di livello comunitario/regionale/provinciale/comunale.

**Rilevato**, inoltre, che la maggior parte delle istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica istruite dall'Ufficio preposto, contengono riferimenti ad abusi compatibili con il vincolo ma di difficile quantificazione circa la determinazione del maggior profitto da essi conseguito, risulta opportuno individuare un elenco di sanzioni forfetarie ad essi attribuibili;

**Ritenuto** congruo, in analogia con quanto disciplinato per abusi minori dal D.P.R 380/2001, applicare una sanzione minima di euro 1.000,00#;

**Stabilito** che, su richiesta di parte e per importi superiori ad Euro 5.000,00#, il pagamento della sanzione potrà essere rateizzato in quattro rate semestrali a seguito della produzione di idonea polizza fidejussoria;

**Ravvisata** la necessità di approvare un regolamento che definisca dettagliatamente i succitati criteri per la concreta determinazione della sanzione pecuniaria;

**Esaminato**, a tal fine, il *"Regolamento delle Sanzioni Amministrative Pecuniarie previste dal Decreto Legislativo 22.01.2004 N. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"* – Allegato A - predisposto dal Settore di Tutela Paesaggistica, che forma parte integrante e sostanziale della presente;

**Visto** il verbale della seduta della Commissione per lo Statuto e i Regolamenti del 11/12/2023, Doc. 2023/498 del Settore Tutela Paesaggistica del 11/12/2023, prot. 21575 del 13/12/2023;

**Visto** il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

**Acquisiti** i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49, I comma, del D.lgs. n. 267/2000, i quali sono allegati alla presente per farne parte integrante, formale e sostanziale;

Con votazione espressa in forma palese (per alzata di mano) con il seguente esito:

Presenti n. 15 (quindici: Zorzi, Zanotti, Riolfi, Destri, Chiereghini, Ambrosi, De Agostini, Damoli, Tonel, Grasso, Aldegheri, Corona, Padovani, Marconi, Toffalori) - Favorevoli n. 11 (undici: Zorzi, Zanotti, Riolfi, Destri, Chiereghini, Ambrosi, De Agostini, Damoli, Tonel, Grasso, Aldegheri) - Contrari 3 (tre: Corona, Padovani, Marconi) – Astenuti n. 1 (uno: Toffalori),

### **DELIBERA**

1. **di considerare** le premesse parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione da considerarsi qui integralmente richiamate;

2. **di approvare** il *“Regolamento delle Sanzioni Amministrative Pecuniarie previste dal Decreto Legislativo 22.01.2004 N. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”*, Allegato A alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante e sostanziale, come rettificato all'art. 6 durante la discussione;

3. **di stabilire** che la sanzione paesaggistica minima sia pari ad euro 1.000,00#;

4. **di stabilire** che, su richiesta di parte e per importi superiori ad Euro 5.000,00#, il pagamento della sanzione paesaggistica potrà essere rateizzato in n. di quattro rate semestrali a seguito della produzione di idonea polizza fidejussoria;

5. **di dare atto** che il Regolamento di cui sopra entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'albo pretorio on-line;

6. **di incaricare** il Responsabile del Settore di Tutela Paesaggistica di pubblicare sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione dedicata l'Allegato A di cui al precedente deliberato n. 2);

Successivamente, attesa la necessità di approvare tempestivamente il *“Regolamento delle Sanzioni Amministrative Pecuniarie previste dal Decreto Legislativo 22.01.2004 N. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”*,

con votazione espressa in forma palese (per alzata di mano) con il seguente esito:

Presenti n. 15 (quindici: Zorzi, Zanotti, Riolfi, Destri, Chiereghini, Ambrosi, De Agostini, Damoli, Tonel, Grasso, Aldegheri, Corona, Padovani, Marconi, Toffalori) - Favorevoli n. 11 (undici: Zorzi, Zanotti, Riolfi, Destri, Chiereghini, Ambrosi, De Agostini, Damoli, Tonel, Grasso, Aldegheri) - Contrari 3 (tre: Corona, Padovani, Marconi) – Astenuti n. 1 (uno: Toffalori),

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Letto approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

**Zorzi Roberto Albino**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

**dott.ssa Conforto Elisa**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

**REFERTO PUBBLICAZIONE**

(art. 124, comma 1, D.Lgs 267/2000)

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio Comunale ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

**IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI**

**dott. Pinali Luca**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(art. 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in quanto decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

**IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI**

**dott. Pinali Luca**

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)