



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P. 41016 – P.zza 1° Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio
e-mail territorio@comune.novi.mo.it

Sportello Unico per l'Edilizia
Prot. Gen. N. 437

Novi di Modena 16.01.2007

A tutti i tecnici operanti sul territorio

*L'originale firmato e protocollato è depositato
agli atti del Comune presso lo Sportello Unico
per l'Edilizia*

Oggetto:	1. MODIFICHE AL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO 2. PROGETTI EDILIZI PER INTERVENTI SU IMMOBILI ASSOGGETTATI A VINCOLO PAESAGGISTICO - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - PRESENTAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA 3. COSTO DI COSTRUZIONE 2007 - DIRITTI DI SEGRETERIA 2007 - AGGIORNAMENTO MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO
----------	---

Scrivo la presente circolare informativa al fine di dare visibilità alle procedure da tenersi in materia di Beni tutelati e assoggettati alle prescrizioni del D.Lgs. 42/2004, nonché per altri aggiornamenti.

1- MODIFICHE AL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

Il **D.LGS.22/01/2004 n.42** "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della L.6/07/2002 n.137", è stato di recente modificato con i seguenti decreti legislativi (*pubblicati in G.U.n.102/L del 27/04/2006*):

- **D.LGS.24/03/2006 n.156** "Disposizioni correttive ed integrative al D.LGS.42/2004, in relazione ai BENI CULTURALI";
- **D.LGS.24/03/2006 n.157** "Disposizioni correttive ed integrative al D.LGS.42/2004, in relazione al PAESAGGIO".

Si evidenziano, di seguito, le norme di interesse per i procedimenti edilizi.

ELIMINATO IL SILENZIO ASSENSO NEI PROCEDIMENTI NEI QUALI LA SOPRINTENDENZA DEVE ESPRIMERE IL PROPRIO ASSENSO PER INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI VINCOLATI (art.22, comma 4, D.LGS.42/2004):

L'art.22 del D.LGS.42/2004 è stato MODIFICATO dall'art. 2, comma 1, lettera i) del D.LGS.156/2006: in particolare è stato sostituito il comma 4 dell'art.22 del D.LGS.42/2004.

Quando un intervento edilizio viene realizzato su un immobile assoggettato a vincolo di cui al D.LGS.42/2004, **si richiede l'ASSENSO all'autorità preposta alla tutela del vincolo** (Soprintendenza).

Questo assenso consiste in una Autorizzazione espressa, in quanto è stata eliminata la previsione del silenzio assenso.

Di conseguenza, la Soprintendenza ha 120 giorni per rilasciare l'Autorizzazione, dal ricevimento della relativa richiesta.

In caso di inerzia, l'interessato diffida la Soprintendenza a provvedere entro i successivi 30 giorni (dal ricevimento della diffida).

In caso di ulteriore inerzia, l'interessato può presentare ricorso al TAR contro il silenzio-inadempimento della Soprintendenza.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SU BENI VINCOLATI:

L'art.21 del D.LGS.42/2004 è stato MODIFICATO dall'art. 2, comma 1, lettera h) del D.LGS.156/2006: in particolare è stato modificato il comma 4 dell'art.21 del D.LGS.42/2004.

Resta ferma la norma che prevede che prima di realizzare un intervento edilizio su un immobile vincolato, venga richiesta e ottenuta l'Autorizzazione da parte della Soprintendenza.



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P 41016 – P.zza 1° Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

e-mail territorio@comune.novi.mo.it

La modifica alla norma consiste nella previsione, secondo la quale devono essere comunicati alla Soprintendenza anche gli interventi di mutamento di destinazione d'uso su beni vincolati.

Di conseguenza:

- se il mutamento di destinazione d'uso comporta opere, occorre acquisire l'Assenso della Soprintendenza;
- se invece il mutamento di destinazione d'uso non comporta opere, è sufficiente darne comunicazione alla Soprintendenza.

VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE:

L'art.12 del D.LGS.42/2004 è stato MODIFICATO dall'art. 2, comma 1, lettera c) del D.LGS.156/2006: in particolare è stato sostituito il comma 10 dell'art.12 del D.LGS.42/2004.

L'art.12 in questione disciplina il procedimento di verifica dell'interesse culturale (*interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico*) dei beni culturali (*vale a dire dei beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico*), sottoposti a verifica.

Tale procedimento viene avviato d'ufficio, o su richiesta dei soggetti proprietari dei beni stessi.

Prima era previsto il silenzio-diniego qualora la Soprintendenza non si fosse pronunciata entro il termine di 120 giorni dalla richiesta.

Con le modifiche viene eliminato il silenzio diniego.

Di conseguenza, il procedimento di verifica dell'interesse culturale deve concludersi con un provvedimento espresso della Soprintendenza (avente ad oggetto il pronunciamento di esistenza o meno dell'interesse culturale), entro 120 giorni dalla richiesta.

In caso di inerzia, l'interessato, può presentare ricorso al TAR contro il silenzio-inadempimento della Soprintendenza, previa diffida.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (art.159 D.LGS.42/2004):

L'art.159 del D.LGS.42/2004 è stato SOSTITUITO dall'art. 26 del D.LGS.157/2006.

Non cambia la procedura per l'efficacia dell'Autorizzazione paesaggistica.

La richiesta volta ad ottenere l'Autorizzazione paesaggistica viene presentata contestualmente alla presentazione del progetto edilizio (DIA o richiesta di rilascio del permesso di costruire), per cui nulla cambia nella modulistica in uso per i titoli edilizi.

L'Autorizzazione paesaggistica è rilasciata (entro 60 giorni dalla richiesta) dopo aver accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.).

Una volta rilasciata, l'Autorizzazione paesaggistica viene trasmessa alla Soprintendenza e comunicata contestualmente agli interessati.

Se nei successivi 60 giorni la Soprintendenza non annulla, l'Autorizzazione paesaggistica diventa efficace.

Solo a questo punto decorre il termine di efficacia della DIA, o prosegue il procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

L'Autorizzazione paesaggistica è infatti un provvedimento autonomo rispetto al titolo abilitativo edilizio (DIA o permesso di costruire), ma ne costituisce il presupposto, nel senso che la DIA o il permesso di costruire costituiscono un valido titolo abilitativo, solo dopo che si è perfezionato l'iter di efficacia dell'Autorizzazione paesaggistica.

Inoltre l'intervento edilizio deve essere realizzato con l'osservanza delle prescrizioni eventualmente previste nel testo dell'Autorizzazione paesaggistica stessa.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (art.167 D.LGS.42/2004):

L'art.167 del D.LGS.42/2004 è stato SOSTITUITO dall'art. 27 del D.LGS.157/2006.

Viene introdotto l'**ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**, volto a "sanare" (per l'aspetto penale anche in relazione alle modifiche dell'art. 181 del medesimo Decreto), interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dall'Autorizzazione paesaggistica.



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P 41016 – P.zza 1° Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

e-mail territorio@comune.novi.mo.it

L'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA può essere richiesto solo nei seguenti casi:

- a) per i lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili, o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per i lavori realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'Autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori configurabili come interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA, o MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

In questi casi, se viene accertata la compatibilità paesaggistica, da parte della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio (CQ), dell'intervento abusivo realizzato, l'interessato può ottenere un provvedimento di accertamento, corrispondendo il pagamento di una somma, pari al maggior valore tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. Si tratta di una sanzione pecuniaria, il cui importo va determinato mediante perizia di stima.

Se invece l'intervento abusivo non è ritenuto compatibile, la domanda viene respinta con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria (ordine di rimessione in pristino a spese del trasgressore).

Il termine per il rilascio, o diniego dell'accertamento di compatibilità paesaggistica è di 180 giorni dalla richiesta. Entro il termine di questo procedimento, deve essere accertata la compatibilità paesaggistica dell'abuso realizzato e deve essere acquisito il parere della Soprintendenza.

2 - PROGETTI EDILIZI PER INTERVENTI SU IMMOBILI ASSOGGETTATI A VINCOLO PAESAGGISTICO – RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E PRESENTAZIONE DELLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

Un'ulteriore novità, in questa materia, è contenuta nel **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI (DPCM) del 12/12/2005** (pubblicato nella G.U. n.25 del 31/01/2006) *"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art.146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.LGS.42/2004", in vigore dal 31/07/2006.*

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Con questo DPCM sono definiti le finalità, i criteri di redazione e i contenuti della **RELAZIONE PAESAGGISTICA**, che deve sempre accompagnare la richiesta di rilascio dell'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA, nel caso di interventi edilizi su immobili assoggettati a vincolo paesaggistico.

La Relazione paesaggistica è la base di riferimento essenziale per le valutazioni che il Comune esprime, quando verifica la compatibilità paesaggistica dell'intervento che si intende realizzare, nonché il documento su cui si basa la verifica che effettua poi successivamente la Soprintendenza (art.159, comma 3, D.LGS.42/2004, nel testo sostituito dall'art.26 D.LGS.157/2006).

Già con l'ACCORDO tra il Ministero per i beni culturali, la Regione Emilia Romagna, le Associazioni delle Autonomie locali E.R. (sottoscritto il 9/10/2003 in attuazione dell'art.46 L.R.31/2002), erano state fornite indicazioni in merito ai contenuti imprescindibili della Relazione paesaggistica, da presentare in allegato alla richiesta di rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e congiuntamente al progetto edilizio dell'intervento da realizzare in area tutelata.

Il DPCM del 12/12/2005 precisa tali contenuti, prevedendo una documentazione di base da allegare ad ogni tipologia di intervento e una documentazione, naturalmente più articolata, in considerazione del maggior impatto paesaggistico, per gli interventi o le opere di grande impegno territoriale.

APPLICAZIONE OPERATIVA:

In **ALLEGATO al DPCM del 12/12/2005** citato, si trovano tutte le **indicazioni** per redigere correttamente la **RELAZIONE PAESAGGISTICA**.



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P 41016 – P.zza 1° Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

e-mail territorio@comune.novi.mo.it

Tra queste anche la **SCHEDA** da utilizzare per presentare la richiesta di Autorizzazione paesaggistica per opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata, in quanto, sulla base della tipologia dell'opera, l'impatto paesaggistico si presume più contenuto.

Questa modalità di presentazione sarà applicata a tipologie di interventi indicati dalla Regione, che si è già attivata, come ha comunicato l'Assessore regionale, con nota del 31/07/2006

La **RELAZIONE PAESAGGISTICA** deve dunque avere i **contenuti previsti dal DPCM del 12/12/2005** e **DEVE ESSERE ALLEGATA A TUTTE LE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** che hanno ad oggetto interventi edilizi su aree ed immobili assoggettati a vincolo paesaggistico.

Il testo del **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI (DPCM) del 12/12/2005** (pubblicato nella G.U. n.25 del 31/01/2006) e le linee guida per la redazione della relazione paesaggistica sono contenuti in una pubblicazione del Ministero dei Beni e le attività Culturali divulgato in rete all'indirizzo:

http://www.bap.beniculturali.it/news/documenti/rel_paesaggistica.pdf

Preme sottolineare con chiarezza, agli operatori del settore, che qualsiasi intervento di modifica da apportare ad interventi edilizi in corso, in base a titoli efficaci quali autorizzazione paesaggistica congiuntamente a titolo edilizio, che ogni difformità da detti titoli ricade nella fattispecie prevista dall'art. 23, lettera f) della LR 31/2002, quindi in Variante essenziale da richiedere prima dell'effettuazione dei relativi lavori in variante e con la medesima tipologia di titoli.

Tale precisazione in quanto, qualora vengano effettuati interventi non preventivamente autorizzati, l'eventuale possibilità di "sanatoria" sarà solo nei casi previsti dalla legge, come sopra riportati; nei restanti casi sarà necessaria la demolizione/rimessa in pristino con conseguente segnalazione di reato alla Procura della Repubblica ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004.

3 – COSTO DI COSTRUZIONE - DIRITTI DI SEGRETERIA – MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO - ANNO 2007

Il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali è assoggettato ad adeguamento annuale ed automatico, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, per il periodo di un anno, con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente quindi, per procedere all'adeguamento del costo di costruzione per l'anno 2007, si è preso in considerazione il periodo dal 01.07.2005 al 30.06.2006.

Con determinazione n. 419 del 14.12.2006 si è recepita la variazione percentuale determinatasi in tale periodo, pari al **3,1%** in applicazione della quale si è determinato che il costo di costruzione **per l'anno 2007** ammonta ad **euro 655,00 per mq di superficie complessiva**.

Le nuove disposizioni in materia di costo di costruzione si applicheranno ai progetti edilizi relativi ad interventi onerosi presentati a far data dal giorno 02.01.2007.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 30/12/2006, immediatamente esecutiva, sono stati fissati i nuovi importi dei **diritti di segreteria** per pratiche edilizie e per diritti di ricerca e visura degli atti afferenti lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Si allega di seguito la tabella dei nuovi importi che dovranno essere versati per tutte le DIA o le varie istanze inoltrate allo SUE a far data dal giorno 02.01.2007.



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

C.A.P 41016 – P.zza 1°Maggio, 26 – P.IVA 00224020362 – tel. 059.6789111 – fax 059.6789123

Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

e-mail territorio@comune.novi.mo.it

Con ulteriore deliberazione della Giunta Comunale del 30.12.2007, immediatamente esecutiva, sono stati aggiornati alla variazione ISTAT, come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.64 del 09/09/1999, gli importi dei valori attribuiti alla **monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico**.

I nuovi importi per l'anno 2007 sono così determinati:

- PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELLE ZONE B E NEL PIANO INTEGRATO DI RECUPERO: **€. 55,20/MQ**
- VALORE AREE VERDE PUBBLICO IN ZONE B A FRONTE DI UN CAMBIO D'USO A FINI NON RESIDENZIALI: **€. 32,50/MQ**

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

Arch. Mara Pivetti