



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

PRIME INDICAZIONI AI COMUNI AI FINI DELL'ESERCIZIO DELLA DELEGA AI SENSI DELLA L.R. 8/2012 IN TEMA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 167 D.LGS. 42/2004

Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs 42/2004, ha introdotto all'art. 146, comma 4, il divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico.

In generale (art. 167, comma 1) è stabilito l'obbligo della rimessione in pristino per "opere" eseguite in assenza/difformità da autorizzazione paesaggistica.

Tuttavia è previsto (art. 167, comma 4) che possa essere accertata la compatibilità paesaggistica di tali opere **esclusivamente** 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

A tal proposito il [Protocollo d'Intesa siglato il 18/12/2007 tra Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio](#), che si trasmette in allegato al presente documento, all'art. 3 ha specificato e dettagliato i termini indicati dall'art. 167 c. 4, lettera a) del Codice come segue:

- per "lavori" si intendono *"gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati"*;
- per "superfici utili" si intende *"qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione". Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso"*;
- per "volumi" si intende *"qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici"*.

Interventi non assoggettati ad accertamento di compatibilità paesaggistica

A seguito dell'entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" sono stati individuati gli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, elencati nell'Allegato A.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

La Circolare applicativa n. 42 del 21.07.2017 della Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del MIBACT ha chiarito che tali interventi "irrilevanti", **anche se eseguiti prima dell'entrata in vigore del DPR 31/2017**, non sono soggetti ad accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del d.lgs. 42/2004 e per essi non è applicabile il regime sanzionatorio previsto.

Procedura (art. 4 del Protocollo d'Intesa)

La procedura per l'accertamento di compatibilità paesaggistica (cfr. art. 167, comma 5 ed art. 4 del Protocollo d'Intesa) prevede che, a fronte di una specifica istanza del richiedente corredata dalla documentazione necessaria, la procedura si concluda entro 180 giorni.

L'Ente delegato valuta l'ammissibilità delle domande, ne verifica i requisiti formali e procede al controllo del corredo documentale.

Gli interventi ammessi devono essere conformi agli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, ivi inclusa la specifica disciplina eventualmente contenuta nelle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui all'art. 140, comma 2, del Codice.

- Se l'accertamento di compatibilità paesaggistica è richiesto per fattispecie diverse da quelle elencate all'art. 167 co. 4 lettere a), b) e c), la domanda è dichiarata **inammissibile** con provvedimento che viene comunicato al richiedente e contestualmente alla competente Autorità Giudiziaria.
- Se la documentazione risulta incompleta, vengono richieste integrazioni entro il termine di 90 giorni. Qualora il richiedente non provveda a completare la documentazione nei termini, la domanda è dichiarata **improcedibile** ed archiviata, con provvedimento che viene comunicato al richiedente stesso e contestualmente alla competente Autorità Giudiziaria.
- Le domande ammissibili e complete della documentazione richiesta, conformi paesaggisticamente, sono inoltrate alla Soprintendenza competente per territorio, unitamente ad una relazione istruttoria e ad una proposta di provvedimento.

La Soprintendenza esprime parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica entro il termine perentorio di 90 giorni, comunicandolo all'Ente delegato.

- Se il parere della Soprintendenza è favorevole, l'Ente delegato comunica all'interessato l'accertata compatibilità paesaggistica dei lavori effettuati ed irroga la sanzione pecuniaria.
- Se il parere della Soprintendenza è negativo, l'Ente delegato comunica al richiedente l'esito negativo del procedimento e contestualmente ne dà notizia all'Autorità Giudiziaria.
- Se la Soprintendenza non esprime alcun parere nel termine di 90 giorni, il parere si intende favorevolmente acquisito ai sensi dell'art. 17bis della L. 241/1990 (Silenzio assenso tra amministrazioni pubbliche).



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

A seguito dell'avvenuto pagamento della sanzione, la l'Ente delegato emette il provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, che viene comunicato all'interessato, e alla Soprintendenza. La medesima comunicazione è inviata all'Autorità Giudiziaria competente, qualora l'ente delegato abbia notizia di un procedimento penale in atto per i medesimi lavori.

Nel caso di accertamento negativo si applica la rimessione in pristino.

Domanda e corredo documentale (art. 5 del Protocollo d'Intesa)

L'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata secondo il modello di cui all'[Allegato 1](#) del Protocollo d'Intesa e deve essere corredata di tutta la documentazione elencata nell'[Allegato 2](#).

L'istanza e tutta la documentazione allegata devono essere presentate **OBBLIGATORIAMENTE** in formato digitale all'indirizzo pec dell'Ente delegato.

Solo nel caso previsto dal comma 4 lettera b) dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, ovvero per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, la documentazione richiesta è ridotta ai soli elementi di seguito indicati e non occorre fare riferimento all'allegato 2:

1. indirizzo pec (OBBLIGATORIO);
2. documentazione fotografica con vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito;
3. autorizzazione paesaggistica con indicazione di eventuale mutamento della proprietà, del possessore o del detentore;
4. relazione tecnica asseverata che descriva sinteticamente la difformità rispetto all'autorizzazione;
5. autocertificazione del proprietario in merito all'esistenza o meno di richiesta di sanatoria ai sensi della l. 326/04;
6. autodichiarazione sull'esistenza o inesistenza di procedimenti penali in corso in merito all'abuso in questione.

Sanzione pecuniaria (art. 6 del Protocollo d'Intesa)

La sanzione pecuniaria è equivalente al maggiore importo tra il **danno arrecato** e il **profitto conseguito**.

Il "danno arrecato" è determinato calcolando la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino delle opere eseguite. Tale somma è determinata secondo la "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio", attualmente vigente, approvata con DGR n. 412 del 6 agosto 2012.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

Il "profitto conseguito" è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri dell'I.C.I risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti. A tal fine il richiedente produce la documentazione attestante l'avvenuta variazione della rendita catastale, supportata da una simulazione DOCFA riferita allo stato autorizzato e allo stato di fatto.

In ogni caso la sanzione minima è stabilita in euro 2.000,00 (duemila/00) e la sanzione massima non può superare il decuplo del minimo, pari ad euro 20.000,00 (ventimila/00).



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA POSTUMA PER VINCOLO SOPRAVVENUTO
secondo la procedura di cui all'articolo 167, comma 5, del d.lgs. 42/2004**

L'autorizzazione paesaggistica "postuma", come chiarito dall'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con il [parere n. 12633 del 20/04/2017](#) che si trasmette in allegato al presente documento, riguarda interventi edilizi realizzati, senza titolo, in area sottoposta a vincolo paesaggistico in epoca successiva alla loro realizzazione. In sostanza, si tratta dei casi in cui venga richiesto un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per opere realizzate, in assenza di titoli autorizzativi, prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico.

Tale fattispecie non configura un illecito paesaggistico e deve essere inquadrata nell'ambito operativo dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004, con alcuni correttivi:

- non si applicano i limiti di cui alle lettere a), b) e c) del comma 4 del d.lgs. 42/2004¹,
- sono esclusi gli aspetti sanzionatori;
- deve applicarsi il solo comma 5 dell'articolo 167 integrato dal dettaglio procedurale contenuto nell'art. 146 del Codice.

Ne consegue che la procedura applicabile sarà quella prevista dall'art. 167, comma 5, come dettagliatamente descritta nel precedente paragrafo relativo all'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Gli interventi devono essere conformi agli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, ivi inclusa la specifica disciplina eventualmente contenuta nelle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui all'art. 140, comma 2, del Codice.

L'istanza di autorizzazione paesaggistica postuma ex art. 167 co. 5 d.lgs. 42/2004 deve essere presentata secondo il modello [Allegato 3](#) e deve essere corredata di tutta la documentazione in esso elencata.

¹ 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
 AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

