

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 3 ottobre 2024, n. 742

**Indicazioni operative per i procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica disciplinati dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, recante: "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"**

OGGETTO: Indicazioni operative per i procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica disciplinati dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, recante: *“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”*

## LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell'Assessore Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del Mare;

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio, in particolare l'art. 49;

**VISTA** la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale”*;

**VISTO** il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”*;

**VISTO** il DPR 6 giugno 2001, n.380, *“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*;

**VISTA** la Legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 *“Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia”*;

**VISTA** la Legge regionale 22 giugno 2012 n. 8 *“Conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (...)”*;

**PREMESSO** che:

- con decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, sono state introdotte rilevanti modifiche al DPR n. 380/2001 ed in particolare:
  - la modifica della disciplina relativa alle variazioni essenziali di cui all'art. 32;
  - la modifica della disciplina dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36;
  - l'inserimento dell'art. 36-bis che disciplina il nuovo istituto dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali;
- la disciplina dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali di cui all'art. 36-bis prevede una specifica fase endoprocedimentale volta all'accertamento di compatibilità paesaggistica nel caso in cui le opere oggetto di istanza ricadano in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- in particolare, la fase endoprocedimentale dell'accertamento di compatibilità paesaggistica è disciplinata dai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 che prevedono:
  - 4. *Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.*

*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.*

*Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.*

- *5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*
- l'art. 3, comma 2, del DL n. 69/2024 esclude l'applicazione della sanzione di cui all'art. 5-bis all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165;
- l'art. 3, comma 4-bis, del DL n. 69/2024 prevede infine che *“Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito”*;

**CONSIDERATO** che nelle more di una organica revisione della disciplina regionale alla luce delle modifiche introdotte dal DL n. 69/2024, si ritiene necessario fornire alcune prime indicazioni operative in merito allo svolgimento del procedimento relativo all'accertamento di compatibilità paesaggistica, disciplinato dal medesimo DL, al fine di consentire una uniforme applicazione sull'intero territorio regionale;

**RILEVATO** che:

- l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 costituisce un istituto autonomo rispetto all'accertamento disciplinato dai commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;
- nelle more di un adeguamento normativo delle funzioni amministrative in materia paesaggistica delegate ai Comuni, attualmente disciplinate dalla legge regionale n. 8/2012, le funzioni relative all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 sono esercitate dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare;

**RITENUTO** in particolare di dover fornire i seguenti indirizzi operativi:

- le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 dovranno pervenire alla Regione esclusivamente per il tramite dei Comuni, secondo apposita modulistica che verrà predisposta dalla suindicata Direzione Regionale competente in materia e che conterrà anche l'elenco della documentazione da trasmettere ai fini dell'istruttoria;
- prima dell'invio dell'istanza alla Regione, il Comune dovrà attestare la sussistenza delle condizioni previste dal comma 1 dell'articolo 36-bis del d.P.R. 380/2001;

- su richiesta dell'interessato, le istanze già presentate alla Regione ovvero ai Comuni delegati ai sensi dell'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e dell'art. 1, commi 37, 38 e 39, della legge n. 308/2004 potranno essere archiviate con provvedimento espresso al fine di potersi avvalere della normativa più favorevole;
- ove necessario per l'espressione del parere, la Direzione competente potrà richiedere integrazioni documentali assegnando il termine di quarantacinque giorni per provvedere; qualora nel termine assegnato non siano pervenute le integrazioni richieste, la Direzione competente provvede a trasmettere al Comune parere negativo in merito alla compatibilità paesaggistica delle opere;
- ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 5-bis dell'art. 36-bis del DPR n. 380/2001:
  - il "danno arrecato" è determinato calcolando la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino delle opere eseguite secondo il "Tariffario Regionale per opere edili, stradali, impiantistiche e idrauliche" vigente al momento dell'emissione del provvedimento finale;
  - il "profitto conseguito" è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri dell'IMU/ICI risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti;
  - la sanzione minima è determinata in € 2.000,00;
  - secondo quanto chiarito dal parere n. 12633 del 20/04/2017 reso dall'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, in caso di opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, la sanzione pecuniaria non è dovuta in quanto non si configura un illecito paesaggistico;
- le istanze saranno esaminate in ordine cronologico, fatte salve eventuali deroghe, da concedersi con provvedimento espresso, per le seguenti motivazioni:
  - procedimenti penali in corso o pendenti;
  - realizzazione di opera di pubblica utilità;
  - opera soggetta a finanziamento pubblico;
  - lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza;
  - eliminazione di barriere architettoniche;
  - esigenze occupazionali o economiche comprovate;
  - atti giudiziari pendenti;
  - finanziamenti bancari in corso;
  - perfezionamenti di atti relativi alla cessione/acquisizione del bene oggetto dell'istanza;
- resta salva la facoltà per l'interessato di presentare l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. 42/2004 e del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio;

**DATO ATTO** che la presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

### **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa che si richiamano integralmente:

1. nelle more di un adeguamento normativo delle funzioni amministrative in materia paesaggistica delegate ai Comuni, disciplinate dalla legge regionale n. 8/2012, le funzioni relative all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 sono

esercitate dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare;

2. di approvare i seguenti indirizzi operativi:

- le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 dovranno pervenire alla Regione esclusivamente per il tramite dei Comuni, secondo apposita modulistica che verrà predisposta dalla suindicata Direzione Regionale competente in materia e che conterrà anche l'elenco della documentazione da trasmettere ai fini dell'istruttoria;
- prima dell'invio dell'istanza alla Regione, il Comune dovrà attestare la sussistenza delle condizioni previste dal comma 1 dell'articolo 36-bis del d.P.R. 380/2001;
- su richiesta dell'interessato, le istanze già presentate alla Regione ovvero ai Comuni delegati ai sensi dell'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e dell'art. 1, commi 37, 38 e 39, della legge n. 308/2004 potranno essere archiviate con provvedimento espresso al fine di potersi avvalere della normativa più favorevole;
- ove necessario per l'espressione del parere, la Direzione competente potrà richiedere integrazioni documentali assegnando il termine di quarantacinque giorni per provvedere; qualora nel termine assegnato non siano pervenute le integrazioni richieste, la Direzione competente provvede a trasmettere al Comune parere negativo in merito alla compatibilità paesaggistica delle opere;
- ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 5-bis dell'art. 36-bis del DPR n. 380/2001:
  - il "danno arrecato" è determinato calcolando la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino delle opere eseguite secondo il "Tariffario Regionale per opere edili, stradali, impiantistiche e idrauliche" vigente al momento dell'emissione del provvedimento finale;
  - il "profitto conseguito" è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri dell'IMU/ICI risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti;
  - la sanzione minima è determinata in € 2.000,00;
  - secondo quanto chiarito dal parere n. 12633 del 20/04/2017 reso dall'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, in caso di opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, la sanzione pecuniaria non è dovuta in quanto non si configura un illecito paesaggistico;
- le istanze saranno esaminate in ordine cronologico, fatte salve eventuali deroghe, da concedersi con provvedimento espresso, per le seguenti motivazioni:
  - procedimenti penali in corso o pendenti;
  - realizzazione di opera di pubblica utilità;
  - opera soggetta a finanziamento pubblico;
  - lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza;
  - eliminazione di barriere architettoniche;
  - esigenze occupazionali o economiche comprovate;
  - atti giudiziari pendenti;
  - finanziamenti bancari in corso;
  - perfezionamenti di atti relativi alla cessione/acquisizione del bene oggetto dell'istanza;

- resta salva la facoltà per l'interessato di presentare l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui all'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. 42/2004 e del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio;

La presente deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.