Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

UFFICIO LEGISLATIVO

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO I
0 3 MAG. 2017
Prot. n° 6305
Class. 34.01.04/6

MIBACT-UDCM
LEGISLATIVO
0012633-20/04/2017
Cl. 02.01.00/64.24

Alla Regione Lazio
Direzione Regionale Territorio,
Urbanistica, mobilità
Area Legislativa e conferenze di servizi

E p.c.

Alla Direzione generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

Al Capo di Gabinetto

Al Segretario generale

Oggetto: Interventi edilizi realizzati prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico – Permesso di costruire in sanatoria – Disciplina paesaggistica.

Con la nota n. prot. 81219 del 16 febbraio 2016, codesta Amministrazione regionale ha posto un quesito riguardante la disciplina applicabile ai casi di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del dPR n. 380 del 2001, relativi ad abusi edilizi commessi antecedentemente all'apposizione del vincolo paesaggistico (è stato rappresentato il caso di un abuso edilizio commesso, nel comune di Sutri, antecedentemente alla data di pubblicazione del PTR adottato, *in area posta all'interno della "fascia di rispetto di un bene lineare tipizzato di interesse archeologico, di cui all'ar. 13, lett. a), L.r. n. 24 del 1998", e per il quale è stato richiesto il permesso di costruire in sanatoria*).

In particolare, è stato chiesto di chiarire:

se, nei casi sopra indicati, per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, sia necessaria la valutazione di compatibilità paesaggistica e con quale procedura ed in che termini vada effettuata;

se, escludendosi l'applicazione dell'art. 167 del codice, sia applicabile "*in toto*" la disciplina di cui all'art. 146 del codice dei beni culturali e del paesaggio.

In ordine agli interventi edilizi oggetto di sanatoria realizzati in area vincolata al momento del provvedimento di sanatoria, ma non anche all'epoca della realizzazione dell'intervento, questo Ufficio, con il parere n. 30815 del 16 dicembre 2015, aveva già ritenuto "*di escludere*

l'applicabilità della sanzione (recte: della stessa sussistenza dell'illecito paesaggistico*) allorquando il dispositivo di vincolo possa ritenersi non operante*" con conseguente applicabilità del solo comma 5 dell'articolo 167, relativo alla procedura di valutazione postuma di compatibilità paesaggistica (integrato, per quanto ivi non specificato, con richiamo per analogia, dal dettaglio procedurale contenuto nell'art. 146), esclusi i limiti di ammissibilità contenuti nel comma 4 dell'art. 167.

Successivamente, con i pareri prot. n. 12385 del 27 aprile 2016 e prot. n. 13373 del 5 maggio 2016 (richiamati peraltro anche nella nota di codesta amministrazione) relativi alla sanatoria edilizia, questo Ufficio ha concluso nel senso che:

- non sussiste abuso paesaggistico nell'ipotesi di carenza originaria del vincolo stesso;
- l'insussistenza dell'illecito paesaggistico esclude l'applicabilità della disciplina sanzionatoria di cui all'art. 167 del codice;
- la cosiddetta "doppia conformità" richiesta dall'art. 36 del DPR 380 del 2001 impone che l'intervento edilizio - originariamente lecito dal punto di vista della normativa paesaggistica - dovendo essere conforme anche alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, sia sottoposto, comunque, alla disciplina relativa all'autorizzazione paesaggistica prescritta al momento della presentazione della domanda di sanatoria secondo la procedura di valutazione di compatibilità postuma descritta nel comma 5 dell'art. 167 (il richiamo all'art. 146 deve naturalmente intendersi riferito esclusivamente ai fini del riempimento delle lacune di disciplina procedimentale rinvenibili nel dettato del citato comma 5 dell'art. 167, fermo restando, ovviamente, l'applicabilità dei termini diversi previsti nel citato art. 167).

Ai sensi dell'art. 167 citato, dovrà, quindi, essere effettuata la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento nel suo complesso nonché della conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina contenuta nelle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui all'art. 140, comma 2, del codice.

Infatti, nonostante l'art. 167 non parli di "conformità", secondo logica, il procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi non può non contenere in sé anche l'accertamento di conformità.

Ed in effetti, la valutazione di compatibilità paesaggistica risponde di regola all'effetto minimo naturale *ex lege* della dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico (assoggettamento a previa autorizzazione paesaggistica di tutti gli interventi che possono arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici protetti). Tale valutazione di compatibilità paesaggistica, in assenza di criteri di valutazione diversi dalla descrizione del valore paesaggistico del bene tutelato contenuta nella relazione illustrativa che accompagna il decreto di vincolo e, quindi, in assenza di regole d'uso predefinite, esplica la massima latitudine di discrezionalità tecnica valutativa dell'amministrazione.

Il giudizio di conformità paesaggistica, come si evince dalla parola stessa, postula previe regole d'uso del territorio alla stregua delle quali commisurare l'intervento progettato.

Le previe regole d'uso possono essere costituite dal piano paesaggistico o dalle "vestizioni" dei vincoli ex art. 141 *bis* del codice. In tal caso, il giudizio espresso dall'autorità preposta alla gestione del vincolo, applicando al caso di specie le regole d'uso predisposte, risulta in sostanza vincolato o, comunque, esplica un minore spazio di discrezionalità tecnica.

Sotto questo profilo, il giudizio di primo tipo, ossia la valutazione di compatibilità paesaggistica, costituisce un ambito più ampio di discrezionalità degli uffici e quindi comprende in sé, come il più contiene il meno, anche l'accertamento di conformità, ove vi siano anche regole predefinite.

In ogni caso, una volta affermato il principio secondo il quale l'esame della domanda di sanatoria edilizia deve considerare necessariamente il regime di tutela paesaggistica esistente all'atto del suo svolgimento, è evidente che tale regime giuridico di tutela paesaggistica deve essere considerato nel suo insieme, in tutte le sue componenti e deve perciò comprendere non solo il contenuto naturale minimo del vincolo di dichiarazione del notevole interesse paesaggistico (che conduce alla valutazione di compatibilità), ma anche l'ulteriore contenuto eventuale del vincolo "vestito", ossia le regole d'uso e i dettami del piano paesaggistico, ove intervenuto (che conducono all'accertamento di conformità).

Il Capo dell'Ufficio legislativo
Paolo Carpentieri