

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Normativa di riferimento: D.Lgs. 42/2004

(PARTE IVa – Sanzioni / TITOLO I - Sanzioni amministrative /
Capo II - Sanzioni relative alla Parte terza)

Riferimento di partenza:

Art. 146 comma 4

Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi ...

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

*1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, **il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese**, fatto salvo quanto previsto al comma 4.*

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese.

Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa. Se la determinazione della somma, fatta dal Ministero, non è accettata dall'obbligato, la somma stessa è determinata da una commissione composta di tre membri da nominarsi uno dal Ministero, uno dall'obbligato e un terzo dal presidente del tribunale. Le spese relative sono anticipate dall'obbligato.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Quando è possibile ottenere l'accertamento di compatibilità ?

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, 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.*

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita **domanda** all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

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.

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**.

In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1.

La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater (**), si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

TITOLO II - Sanzioni penali

Capo II - Sanzioni relative alla Parte terza

Art. 181. Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, comma 1 lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

1-bis. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1 ...

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

DPR. 380/2001 / Art. 44 (L) - Sanzioni penali

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Segue art. 181 Dgs.42/2004

*1-ter. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, **qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica** secondo le procedure di cui al comma 1-quater, **la disposizione di cui al comma 1 non si applica:***

- 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 configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

1-quater. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. 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.

*1-quinquies. **La rimessione in pristino** delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, **da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1.***

***2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato.** Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione.*

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Segue Art.167

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.

Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

RIEPILOGO PROCEDURA

Entro 180 gg. totali (*termine complessivo “perentorio”*), l'amministrazione competente provvede al rilascio / diniego del provvedimento Accertamento di compatibilità paesaggistica, **previo parere vincolante della soprintendenza**, da rendersi entro il **termine “perentorio” di 90 giorni**

“Ipotesi” di procedura :

Istanza dell'interessato

L'amministrazione competente al rilascio del provvedimento:

- verifica titolarità del richiedente
- verifica completezza documentazione (rif. DPCM 12.12.2005: relazione paesaggistica, foto, elaborati grafici, ecc.)

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

- eventuale sospensione / interruzione dei termini per richiesta integrazioni
- verifica legittimità edilizio – urbanistico – paesaggistica (confronto tra stato attuale e stato legittimato, con particolare riferimento a eventuali precedenti autorizzazioni paesaggistiche; determinazione di eventuali superfici utili e/o volumi in aumento)
- verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 167 c.4 lett. a)-b)-c)
- istruttoria “paesaggistica” a cura del responsabile del procedimento, con verifica della conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici
- acquisizione del parere di eventuale commissione locale per il paesaggio (prima o dopo parere Soprintendenza, a seconda regolamentazione “locale”)
- TRASMISSIONE di tutta la documentazione alla Soprintendenza per espressione del relativo parere vincolante, unitamente all'istruttoria paesaggistica (in analogia al procedimento ordinario dell'autorizzazione paesaggistica)
NB.: entro quale termine ? l'art. 167 non lo specifica

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Entro i successivi 90 giorni (termine “perentorio”):

- la Soprintendenza esprime parere vincolante, specificando la compatibilità dell'intervento eseguito rispetto al sito tutelato e se vi sia o meno danno ambientale
- in caso di parere negativo, la Soprintendenza comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi art.10-bis L.241/1990 (procedura ipotizzabile, in analogia al procedimento ordinario dell'autorizzazione paesaggistica)

Decorsi inutilmente i 90 gg (termine perentorio) senza che la Soprintendenza abbia reso il prescritto parere vincolante:

- chi può intimare la Soprintendenza ad esprimere il parere, trattandosi di termine “perentorio” ? il “richiedente” o “l'amministrazione” che ha l'obbligo di concludere il procedimento nel termine complessivo di 180 gg ?
Il parere è comunque necessario in quanto “vincolante”. Quindi la Soprintendenza deve esprimersi.

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Successivamente al parere della Soprintendenza:

- l'amministrazione provvede in conformità al parere della Soprintendenza
- in caso di parere negativo, emissione del DINIEGO e successiva ordinanza rimessa in pristino ai sensi art. 167 comma 1
- in caso di parere favorevole / compatibile, provvede a determinare la sanzione dovuta, previa perizia di stima, con successivo rilascio del provvedimento ad avvenuto pagamento della stessa

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

RIFLESSIONI

- **Art. 167 comma 1 : “Rimettere in pristino” ... cosa vuol dire ?**

Non sempre è facile individuare lo “stato precedente” da ripristinare

E ne vale sempre la pena ? A volte potrebbe risultare meno “compatibile” con il sito tutelato lo stato precedente rispetto allo stato attuale

Necessario prevedere una linea operativa, corretta dal punto di vista amministrativo, procedimentale, tecnico e giuridico Nel rispetto del contesto e del sito tutelato

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

- DANNO, PROFITTO E PERIZIA DI STIMA

Art. 167 comma 5

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***

- Cos'è il “danno arrecato” ? chi dice se c'è danno ?
- Cos'è il profitto ?
- Come si stimano danno e profitto ?

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

DM. 26.09.1997

Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo

Art. 2

*L'indennità risarcitoria di cui all'art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 , è determinata previa apposita **perizia** di valutazione del **danno** causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la **stima del profitto** conseguito dalla esecuzione delle opere abusive. In via generale è qualificato quale **profitto** la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione delle perizia*

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Art. 3

Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75 , del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568 (3), e della legge 23 dicembre 1996, n. 662 .

*Le amministrazioni competenti, con propria delibera possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla **legge 28 febbraio 1985, n. 47** , nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso*

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

DGR. Veneto n. 2072 / 2011 (sanzione art 167-181 DLgs 42-2004)

Modalità' di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni e integrazioni per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica

*“ ... di dare atto che le **perizie di stima** presentate dovranno pervenire ad una quantificazione del **profitto** nella misura non inferiore a quello indicato per le tipologie 4, 5, 6 ,7 nella tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n.47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" (Euro 516.46 - Euro 387.34 - Euro 258.23)*

NB. DGR. APPLICABILE PER PROCEDURE IN CAPO ALLA REGIONE VENETO

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

- Opere in assenza e/o difformità di autorizzazione paesaggistica,
con aumento di volume

IPOTESI DI PROCEDURE / SOLUZIONI “OPERATIVE”:

- **con aumento di volume “consistente”**
 - ipotesi A: opere “abusive” facilmente individuabili e quindi ripristinabili
 - ipotesi B: opere “abusive” NON facilmente individuabili e ripristinabili
- **con “piccolo” aumento di volume**
 - ipotesi C

PRINCIPIO “CARDINE”

*Art. 167 comma 4 lett. a) ... non abbiano determinato creazione di **superfici utili o volumi** ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*

NON “SANABILI PAESAGGISTICAMENTE” AUMENTI DI SUPERFICI UTILI O VOLUMI

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

- **esiste una definizione univoca e certa di “superficie utile e volume” ? ... NO**
problema nell'identificare in maniera univoca se vi siano o meno aumenti di tali parametri
Ipotesi : determinazione di tali parametri secondo le norme regolamentari vigenti in ciascun comune (Conseguenza : “disparità di trattamento” da comune a comune)
Chi calcola superfici e volumi ? l'ufficio “paesaggio” o l'ufficio “edilizia privata” ?
- **quando ho superficie utile o volume in aumento ... cosa succede ?**
non rientrando nella fattispecie di cui all'art. 167 comma 4 vige l'obbligo di rimessa in pristino (vedi comma 1)
- **obbligo di rimessa in pristino ... ma cosa e come dovrò far rimettere in pristino?**
Molto spesso il “nuovo volume” non è individuabile ... e pertanto non è ripristinabile con “adeguata certezza”
- **quindi ... “cosa” e “come” rimetto in pristino ???**

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

A) - aumento di volume “consistente”

opere “abusive” facilmente individuabili e quindi ripristinabili

domanda di accertamento di compatibilità

- l'ufficio comunale competente accerta che vi è un aumento di sup. utile o volume
- le opere non sono “sanabili” in quanto non rientrano nelle casistiche art 167 c.4
parere “tecnico / paesaggistico contrario”
- trasmissione alla Soprintendenza per parere obbligatorio e vincolante
parere contrario della Soprintendenza, con conseguente avvio di diniego art. 10
bis L.241/90 (in analogia all'art. 146)
- diniego
- ordinanza di rimessa in pristino

NB. Si potrebbe anche ipotizzare l'improcedibilità della domanda nei casi non rientranti nelle casistiche art 167 c.4, senza ottenimento del parere della Soprintendenza

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

B) - aumento di volume “consistente”

opere “abusive” **NON** facilmente individuabili e ripristinabili
necessità di un “PROGETTO di rimessa in pristino”

Poiché non è chiaro “cosa / come” dovrei ordinare la rimessa in pristino di forme, volumi, materiali, colori, ecc., “impongo” di accompagnare la domanda di accertamento anche con una domanda di autorizzazione paesaggistica con “proposta” di rimessa in pristino.

Saranno così eventualmente rilasciati due provvedimenti “collegati”:

- **Accertamento di compatibilità paesaggistica condizionato** all'esecuzione di lavori / rimessa in pristino, entro un termine temporale indicato
- **Autorizzazione paesaggistica per la rimessa in pristino**, collegata all'accertamento

Saranno imposti dei “tempi” per l'esecuzione delle opere, oggetto di controllo da parte dell’ “ufficio abusi” del Comune

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

C) - “piccolo” aumento di volume ...

E' possibile fare riferimento al limite del 2% previsto dall'art. 34 c.2-ter DPR.380/2001 ???
*2-ter. ... non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il **2 per cento** delle misure progettuali.*

Trattasi di “ipotesi di procedura” non supportata normativamente

Presupposto del ragionamento: il “sito tutelato” è sempre il nostro riferimento e obiettivo

domanda di accertamento di compatibilità

- **l'ufficio comunale competente accerta che vi è un aumento di sup. utile o volume**
- **le opere non sono “sanabili” / non rientrano nelle casistiche art 167 c.4**
parere “tecnico / paesaggistico contrario” con riferimento a quanto previsto dalle circolari Ministero BB.AA.CC. del 26-06-2009 e seguente del 13-09-2010

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

circolare Ministero BB.AA.CC. n.33 del 26-06-2009 (prof. Giuseppe Proietti)

Indicazioni ai Comuni con riferimento alle definizioni di :

- lavori (*...non comportino modifiche peculiari del paesaggio...*)
- superfici utili (*...qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Ammessi logge, balconi, portici aperti su 3 lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato...*)
- volumi (*...si intende qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente Ad esclusione dei volumi tecnici*)

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

circolare Ministero BB.AA.CC. del 13-09-2010 (cons. Paolo Carpentieri)

- *accertamento da collegare a criteri estetici e visivi*
- *necessario privilegiare un'interpretazione finalistica del dato normativo ... attenta proporzionalità nel commisurare la risposta sanzionatoria dell'ordinamento all'effettiva portata lesiva del bene protetto propria dell'abuso commesso*
- *la funzione essenziale della tutela paesaggistica è sempre stata riferita, nella stessa definizione del bene protetto, all'aspetto visibile del territorio*
- *la percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisito di rilevanza paesaggistica del fatto... La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza dell'illecito contestato*
- *l'ufficio procedente ... deve porsi la domanda preliminare se il fatto portato alla sua attenzione presenti o meno rilevanza paesaggistica, sotto il profilo della percepibilità della modificazione apportata, secondo un criterio di media estimazione e valutazione*

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

- ove l'incremento di volume o superficie (di minima entità) non risulti neppure visibile, allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente in radice l'illecito
- nei casi dubbi ... l'istanza di accertamento potrà essere ugualmente inoltrata alla Soprintendenza, la quale, prima ancora di valutarne il merito, dovrà pronunciarsi sulla rilevanza paesaggistica o meno dell'intervento
- obiettivo ... evitare irrazionali e controproducenti rigorismi applicativi che condurrebbero all'adozione di ordini di demolizione di interi manufatti a causa di minimali variazioni non percepibili ... riceve adeguata soluzione ... "a monte", nella sede della definizione dell'ambito della rilevanza paesaggistica degli interventi ... riferibili all'art. 149 del codice
- pervenire a soluzioni ragionevoli e proporzionate nei casi di variazioni minimali e di marginali incrementi di superficie o volume ... paesaggisticamente irrilevanti

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

- trasmissione alla Soprintendenza per parere obbligatorio e vincolante

POSSIBILI CONSEGUENZE:

parere contrario della Soprintendenza, con conseguente avvio di diniego art. 10 bis L.241/90 (in analogia all'art. 146)

diniego

ordinanza di rimessa in pristino

oppure

parere favorevole della Soprintendenza

determinazione della sanzione dovuta, previa perizia di stima

versamento della sanzione pecuniaria

rilascio dell'accertamento ... (anche per l'aumento di sup. utile o volume ???)

NB. il problema è comunque aperto e non risolto

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

- **Opere eseguite antecedentemente l'imposizione del vincolo di tutela**
Senza / con aumento di superficie utile o volume

Riflessioni :

- Non si tratta di opere eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica in quanto eseguite quando il vincolo di tutela non sussisteva. Per cui non “dovrebbero” rientrare nella fattispecie del vigente accertamento di Compatibilità Paesaggistica.
“Potrebbero” quindi risultare sanabili anche aumenti di superficie utile o volume ...
- La normativa vigente oggi, quando cioè esamino l'istanza di “sanatoria” paesaggistica, è l'accertamento art.167, unica norma di riferimento
Non sarebbero quindi sanabili aumenti di superficie utile o volume

E quindi ... ?

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Poiché oggi, alla data di valutazione della sanatoria sussiste il vincolo di tutela, ho l'“obbligo” di acquisire il parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza)
(Adunanza plenaria del Consiglio di Stato 22 luglio 1999 n. 20)

Giurisprudenza a favore della necessità del parere della Soprintendenza:

- TAR Marche n. 1604 del 10.10.2007
- TAR Veneto n. 738 del 09.05.2012

Come ? in base a quale norma ? entro quali termini e con quali modalità ?

- Possibile riferimento a sentenze o al “Parere ex. Art.32 L.47/1985” ?
- Nell'ambito della procedura di “permesso di costruire in sanatoria” posso ottenere un parere della soprintendenza, entro 90 gg dal ricevimento da parte della stessa, in analogia all'accertamento art 167, anche con riferimento al DPCM 271 / 2010 ?
- Si ritiene che tale parere sia obbligatorio e vincolante

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Recenti pareri dell'ufficio legislativo del MIBACT relativi ad interventi "abusivi" eseguiti prima dell'imposizione del vincolo, anche con aumento di superfici e volumi
Paolo Carpentieri (prot.12385 del 27/04/2016, 05/05/2016, prot.16391 del 30/05/2016)

"L'autorità preposta alla valutazione dell'istanza, avanzata a norma dell'art. 36 TUE, nell'esaminare la doppia conformità all'ordinamento – pregressa e attuale – dell'opera realizzata, in presenza di un vincolo paesaggistico sopravvenuto dovrà compiere nel secondo caso un accertamento di conformità a entrambe le discipline, urbanistica e paesaggistica, dovendo porre in essere – in concreto ed ex post – la stessa valutazione prevista – in astratto ed ex ante – in caso di analoga opera ancora da realizzare, esaminando tutti i profili rilevanti a fini autorizzatori. In sintesi, l'imposizione del vincolo successivamente alla realizzazione dell'opera comporta che, in sede di doppia valutazione ex art. 36 TUE, la conformità "attuale" (al momento della domanda) dell'opera all'ordinamento sia accertata anche con riferimento alla compatibilità paesaggistica, come previsto dall'art. 146 del codice di settore".

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

*Qualora l'opera a suo tempo realizzata non richiedesse la previa autorizzazione paesaggistica, per mancanza del vincolo, e non sia perciò ab origine paesaggisticamente abusiva, la valutazione di compatibilità si configura come **un'autorizzazione paesaggistica postuma**, sul modello dell'art. 146 del codice di settore, non rientrante nel divieto di autorizzazione ex post in sanatoria (riferito alle sole opere realizzate senza autorizzazione in presenza del vincolo).*

Al riguardo si osserva come sia del tutto pacifico, in dottrina e giurisprudenza, l'ammissibilità delle autorizzazioni postume, così dette "ora per allora", in tutti i settori dell'ordinamento amministrativo, anche in mancanza di espressa previsione di legge

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

Riflessioni del parere:

- Condivisione del parallelismo con il condono edilizio (rif. Sent. Cons. Stato 20/1999)
- Evitare esiti aberranti e sproporzionati
- Obbligo valutazione paesaggistica in relazione al vincolo “oggi” presente ai fini della sanatoria edilizia
- Non c'è illecito paesaggistico perché alla data di realizzazione dell'abuso non sussisteva il vincolo
- Quale procedimento applicare ? autorizzazione paesaggistica art.146 “postuma”, analogamente a quanto avviene per i condoni edilizi (ex. art.32 L.47/85, vedasi Sent. Cons. Stato 20/1999)
- Sent. Cons. Stato 4759 del 14/10/2015 ha annullato parere soprintendenza contrario su “istanza di sanatoria paesaggistica art.167” che aveva comportato aumento superfici utili e volumi, facendo leva sul fatto che all'epoca della realizzazione dell'abuso l'intervento non necessitava di “autorizzazione Paesaggistica”

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Art. 167 DLgs. 42/2004

CONCLUSIONI DEI PARERI

Non sussiste illecito paesaggistico e quindi :

- Non ricorrono i presupposti art. 167 DLgs. 42/04
- Non ricorre l'ipotesi di divieto di autorizzazione paesaggistica “in sanatoria” in quanto il caso non ricade sotto il divieto di sanatoria art.146 c.4 e art.167 DLgs. 42/04
- Per la sanatoria edilizia necessità di ottenere la “sanatoria paesaggistica” nella forma dell'autorizzazione paesaggistica “postuma” ai sensi art.146 DLgs. 42/04

