

# INQUADRAMENTO GENERALE

## 1 - INQUADRAMENTO

### 2 - L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO ORDINARIO

#### 2.1 - Il procedimento art. 146 del D.Lgs. 42/2004

### 3 - L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO

#### 3.1 - Il procedimento semplificato art. 11 D.P.R. 31/2017

### 4 - GLI INTERVENTI ESENTATI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

### 5 - L'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

## 1 - INQUADRAMENTO

L'**autorizzazione paesaggistica** è disciplinata dall'**art. 146 del D.Lgs. 22/1/2004** “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, il quale stabilisce che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili o aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto della protezione (art. 146 comma 1).

Nel caso di interventi in aree soggette a tutela paesaggistica, il proprietario ha l'obbligo di sottoporre alla Regione o all'ente dalla stessa delegato (generalmente i Comuni), i progetti delle opere da eseguire affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione.

L'istanza di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica deve essere corredata dal progetto degli interventi da effettuare e dalla ulteriore documentazione prescritta.

**I lavori non possono avere inizio fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione (art. 146 comma 2).**

L'autorizzazione paesaggistica costituisce **atto autonomo e presupposto** (art. 146, comma 4) rispetto al titolo abilitativo dell'intervento (permesso di costruire, SCIA, Comunicazione inizio lavori).

Escluse le tipologie di intervento indicate all'articolo 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria (ex post), successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

L'art. 146 comma 4 che definisce **il termine di efficacia dell'autorizzazione** è stato modificato più volte (*senza elencare i decreti leggi poi modificati con la conversione in legge, si richiamano le modifiche apportate dall'art. 4, comma 16, legge n. 106 del 2011, poi dall'[art. 39, comma 1, lettera b\), legge n. 98 del 2013](#), poi dall'[art. 3-quater, comma 1, legge n. 112 del 2013](#), poi modificato dall'[art. 12, comma 1, lettera a\), legge n. 106 del 2014](#)*).

A seguito dunque dell'ultima modifica operata **dall'art. 12, comma 1 lett. a), della legge 29/7/2014 n. 106 di conversione del D.L. 31/5/2014 n. 83**, l'autorizzazione paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione **decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio** eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

Prima della modifica del 2014 l'autorizzazione paesaggistica era valida fin dal suo rilascio ed in tal modo veniva ad essere scollegata dal titolo edilizio. La nuova disposizione ha quindi creato un legame tra l'autorizzazione paesaggistica ed il titolo edilizio che risulta di semplificazione procedurale.

In sede di conversione in legge del D.L. 83/2014 è stato inoltre introdotto all'art. 12 il comma 1bis che disciplina un **procedimento di riesame dei pareri, nulla osta o altri atti di assenso resi dalle Soprintendenze**. Il

riesame può aver luogo d'ufficio o su richiesta delle altre Amministrazioni coinvolte nel procedimento ed è affidato ad apposite Commissioni di garanzia per la tutela del patrimonio culturale, composte esclusivamente da personale appartenente a ruoli del Ministero dei Beni Culturali. Le Commissioni avranno un termine di 10 giorni per il riesame, scaduto il quale il provvedimento si intende confermato. In attesa che siano istituite tali Commissioni, il riesame è affidato ai Comitati regionali di coordinamento di cui all'art. 19 del D.P.R. 233/2007. Una ulteriore modifica all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, è quella apportata al comma 9, dall'art. 25 del D.L. 133/2014 convertito con modifiche nella L. 164/2014 c.d. "sblocca Italia". Si tratta di una modifica che reca una effettiva semplificazione al procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, in quanto è stata eliminata la previsione del ricorso alla conferenza di servizi, qualora il soprintendente non renda il prescritto parere nei termini assegnati. In tal caso, la norma novellata, prescrive che decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione.

**Gli interventi in zone di vincolo paesaggistico, a seconda della tipologia e della modalità di realizzazione, possono essere esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, sottoposti ad autorizzazione con procedimento ordinario o sottoposti ad autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato.**

## **2 - L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO ORDINARIO**

- deve essere richiesta per tutti gli interventi non ricompresi nell'elenco "allegato A" e allegato "B" al D.P.R. 13/2/2017 n. 31;
- il termine di conclusione del procedimento è di giorni 105, fatte salve eventuali sospensioni ed interruzioni dei termini per richiesta di chiarimento od integrazioni di documenti;
- sul progetto d'intervento deve essere obbligatoriamente acquisito il parere della Commissione locale per il paesaggio;
- il termine di efficacia dell'autorizzazione è di anni cinque decorrenti dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per effettuare l'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio ed alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato (art. 146, comma 4 del Codice).

### **2.1 - Il procedimento art. 146 del D.Lgs. 42/2004**

- 1) L'Amministrazione competente (generalmente i Comuni), riceve la **domanda di autorizzazione** corredata dal progetto delle opere e dalla necessaria documentazione (art. 146, comma 2) e svolge le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari. Acquisisce inoltre il parere della locale Commissione per il paesaggio (art. 148).  
Entro **quaranta giorni** dalla data di ricezione della domanda, l'Amministrazione competente trasmette alla **Soprintendenza** la proposta di autorizzazione paesaggistica corredata dagli elaborati tecnici (art. 146, comma 7), dandone contestualmente comunicazione al soggetto interessato.
- 2) La Soprintendenza verifica la completezza e la corrispondenza della documentazione con quanto previsto dal DPCM 12/12/2005; può richiedere integrazioni e sospendere i termini del procedimento. Il Soprintendente comunica il proprio parere, limitatamente alla compatibilità paesaggistica, entro il termine perentorio di **45 giorni** dalla data di ricezione della proposta (art. 146, comma 8).
- 3) Decorso inutilmente il termine di **giorni 60** dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente senza che questi renda il prescritto parere, **l'Amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione** (art. 146, comma 9).  
Il parere del Soprintendente - che può contenere prescrizioni - è vincolante fino a che non sia intervenuto l'adeguamento al Piano Paesaggistico degli strumenti urbanistici comunali.

- 4) Entro il termine di **20 giorni** dalla ricezione del parere del Soprintendente, l'Amministrazione competente rilascia l'autorizzazione  
In caso di *parere negativo* da parte della Soprintendenza, quest'ultima comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e succ. mod. entro venti giorni dalla ricezione del parere negativo, l'Amministrazione procedente provvede in conformità.
- 5) Sui pareri resi dalla Soprintendenza l'Amministrazione competente può chiedere il riesame entro tre giorni dal ricevimento. La competenza del riesame è affidata a commissioni di garanzia composte da personale appartenente al Ministero Beni Culturali che devono pronunciarsi nel termine perentorio di giorni 10; decorso inutilmente il termine l'atto si intende confermato (art. 12 comma 1-bis del D.L. 83/2014 convertito con modificazione dalla L. 106/2014).

### **3 - L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO**

**Il D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31**, *“Regolamento recante individuazione degli elementi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”*, in vigore dal 6 aprile 2017, ha disposto l'abrogazione del D.P.R. 139/2010, precedente regolamento del procedimento semplificato per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità.

Il nuovo regolamento è formato da 20 articoli e quattro allegati:

- l'Allegato “A” è l'elenco di n. 31 tipologie di interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, in quanto paesaggisticamente irrilevanti;
- l'Allegato “B” è l'elenco di n. 42 tipologie di interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzativo semplificato;
- l'Allegato “C” riporta il fac-simile dell'istanza di autorizzazione paesaggistica con “procedimento semplificato”;
- l'Allegato “D” riporta lo schema della relazione paesaggistica semplificata che deve essere redatta dal tecnico abilitato e presentata a corredo dell'istanza di autorizzazione.

Tra gli interventi sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato, figurano ad esempio:

- incrementi di volume non superiori al 10% della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;
- realizzazione o modifica di aperture esterne o finestre a tetto riguardanti beni vincolati purché eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;
- interventi sui prospetti comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici, mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti quali: modifica delle facciate mediante la realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne ivi comprese vetrine; interventi sulle finiture esterne; realizzazione, modifica o chiusure di balconi;
- interventi di adeguamento alla normativa antisismica o finalizzati al contenimento dei consumi energetici, comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfo-tipologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimenti preesistenti;
- interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe per superamento di dislivelli superiori a 60 cm, o la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e siano visibili dallo spazio pubblico;

Le tipologie di interventi di cui agli allegati “A” e “B” sono in gran parte speculari o corrispondenti ma si differenziano per le diverse caratteristiche di realizzazione: quelle dell'allegato B che richiedono l'autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato, sono di maggiore impatto sul paesaggio rispetto a quelle dell'allegato A esentate dall'autorizzazione.

### 3.1 Il procedimento semplificato ART. 11 D.P.R. 31/2017

Il procedimento per l'autorizzazione paesaggistica semplificata, disciplinato dall'art. 11 del D.P.R. 31/2017, risulta il seguente:

1. **l'interessato** presenta l'istanza di autorizzazione al SUE, al SUAP o all'Amministrazione procedente (art. 9 del decreto);
2. **l'amministrazione procedente – AP** (Regione o ente delegato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, di norma i Comuni) ricevuta l'istanza effettua una verifica preliminare sulla tipologia di intervento. Qualora riscontri che l'intervento è libero o che occorra l'autorizzazione ordinaria ne viene data comunicazione al richiedente;
3. **nel caso in cui il progetto richieda** altri titoli abilitativi deve essere indetta la **conferenza di servizi**. In tal caso i tempi per le amministrazioni preposte alla tutela paesaggistica ed ai beni culturali sono dimezzati (da 90 giorni a 45). La conferenza si svolge ai sensi degli artt. 14 e segg. della L. 241/1990;
4. **nel caso in cui il progetto non richieda altri titoli abilitativi**, l'AP valuta la conformità dell'intervento col vincolo; in questa fase:
  - 4.1 può richiedere all'interessato entro 10 giorni dal ricevimento della domanda e per una sola volta, le integrazioni documentali e/o i chiarimenti "strettamente indispensabili" fissando il termine di 10 giorni per la presentazione, durante i quali il procedimento è sospeso;
  - 4.2 decorso inutilmente il predetto termine senza che le integrazioni vengono presentate, **la domanda è dichiarata improcedibile**;
  - 4.3 se invece la domanda è completa od al ricevimento delle integrazioni l'AP esprime la propria valutazione di compatibilità paesaggistica dell'intervento:
    - a) in caso esito negativo, entro giorni 10 comunica all'interessato i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza e le modifiche indispensabili a formulare la proposta di accoglimento fissando un termine di giorni 15 per la presentazione di osservazioni e del progetto modificato. La comunicazione sospende i termini del procedimento che riprendono a decorrere dalla presentazione della documentazione richiesta o in mancanza dalla scadenza del termine fissato. Esaminate le osservazioni e/o le modifiche al progetto, se persistono i motivi ostativi **l'AP entro 20 giorni rigetta motivatamente l'istanza**.
    - b) in caso di esito positivo, entro 20 giorni trasmette alla Soprintendenza tutta la documentazione unitamente ad una proposta motivata di accoglimento dell'istanza;
5. **il Soprintendente** ricevuta la proposta di accoglimento:
  - a) se esprime una valutazione positiva rilascia il parere vincolante all'AP entro 20 giorni; **l'AP rilascia l'autorizzazione entro i successivi 10 giorni**;
  - b) se esprime parere negativo, entro 10 giorni comunica al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento, indicando le modifiche indispensabili per la valutazione positiva del progetto ed assegnando il termine di giorni 15 per la presentazione di osservazioni e del progetto adeguato. La comunicazione sospende i termini del procedimento. Decorso tale termine se il Soprintendente non muta la propria valutazione negativa, **adotta entro 20 giorni il provvedimento di diniego** fornendo idonea motivazione in merito alla non accoglibilità delle osservazioni od al persistere della incompatibilità del progetto con la tutela dei beni vincolati. Il provvedimento è trasmesso contestualmente al richiedente e all'AP.

Se il parere vincolante non è reso dalla Soprintendenza nel termine tassativo assegnato (cioè entro 20 giorni dal ricevimento della proposta), si forma il silenzio-assenso a termine dell'art. 17-bis L. 241/1990 e l'AP procede al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata (art. 11, comma 9).

## 4 - GLI INTERVENTI ESENTATI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

La novità più rilevante del D.P.R. 31/2017 è l'esonero dall'autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato di n. 31 tipologie di intervento elencate nell'allegato "A" in quanto ritenute prive di rilevanza paesaggistica od in quanto oggetto di accordi di collaborazione tra Amministrazioni.

Tra le tipologie di interventi liberalizzati ed elencati nell'allegato "A", figurano ad esempio:

- opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso (questa tipologia era comunque già ritenuta esente per giurisprudenza costante e per prassi amministrativa);
- interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;
- interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, compresi quelli per il miglioramento o adeguamento antisismico che non comportano modifiche alle caratteristiche morfo-tipologiche, ai materiali di finitura o rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio;
- interventi indispensabili per l'eliminazione delle barriere architettoniche, quali la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm, l'installazione di apparecchi servoscala esterni, nonché la realizzazione, negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico, di ascensori esterni o di altri manufatti simili;
- installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio dei singoli edifici non soggette ad alcun titolo edilizio (condizionatori e impianti di climatizzazione, caldaie, parabole, antenne, ecc.);
- installazione di pannelli solari (temici o fotovoltaici);
- installazione di micro generatori eolici di altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, in edifici non vincolati;
- installazione di dispositivi di sicurezza anti-caduta sulle coperture degli edifici;
- installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;
- installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche effettuate all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile;
- smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica.

Agli interventi di cui al predetto allegato "A" al decreto, si aggiungono gli interventi liberi, previsti dall'art. 149 del D.Lgs. 42/2004 che sono:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, c. 1, lett. g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

## 5 - ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

L'accertamento di compatibilità paesaggistica disciplinato all'art. 167 del Codice, trova applicazione sia per le opere realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione ordinaria e sia per quelle realizzate in assenza o difformità dal procedimento autorizzatorio semplificato.

L'art. 17 del D.P.R. 31/2017 stabilisce infatti che nel caso di violazioni degli obblighi previsti dal Decreto stesso, fermo quanto previsto dall'art. 181 del Codice, si applica l'art. 167 del Codice.

Si premette anzitutto che l'art. 146, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 sancisce il principio secondo il quale **l'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.**

Fermo il principio espresso dalla legge con la massima chiarezza, il Codice dei beni culturali, agli art. 167 e 181 prevede per alcuni limitati interventi **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** che può essere rilasciata dall'Amministrazione competente, successivamente alla realizzazione di opere mini invasive, espressamente elencate.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica, in base al comma 4 dell'art. 167 e al comma 1-ter dell'art. 181 è ammesso nei soli seguenti casi tassativi:

- a) per 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessata dagli interventi che rientrano nella prevista casistica di lavori, presenta domanda all'Amministrazione preposta alla gestione del vincolo paesaggistico-ambientale.

L'Amministrazione si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 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, stabilita dall'ente competente, è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

Si ritiene utile richiamare che con [circolare 33 del 26 giugno 2009](#) del Segretario Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali sono stati forniti dei chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 167, comma 4, lettera a) secondo cui:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

Alle violazioni al D.P.R. 31/2017 si applica la disciplina prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, fermo restando quanto previsto dall'art. 181 del medesimo Codice. In tal senso dispone l'art. 17 del nuovo regolamento che inoltre dispone che per gli interventi liberalizzati, anche se realizzati prima del 6 aprile 2017, non può disporsi la rimessione in pristino, qualora non siano soggetti al altro titolo abilitativo all'infuori dell'autorizzazione paesaggistica.

## L'ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42 del 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.

Pertanto, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non possono essere più rilasciate né autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, né certificazioni di assenza di danno ambientale, intese come atti conclusivi del procedimento sanzionatorio.

Per le opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, devono dunque essere irrogate le sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del citato decreto legislativo, che, all'art. 167, comma 1, stabilisce in via prioritaria l'obbligo della rimessione in pristino per le opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

L'art. 167 al comma 4, prevede che possa essere accertata la **compatibilità paesaggistica** esclusivamente nei seguenti casi:

1. 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**;
2. per l'impiego di **materiali in difformità** dall'autorizzazione paesaggistica;
3. per i lavori comunque configurabili quali interventi di **manutenzione ordinaria o straordinaria** ai sensi dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (TU EDILIZIA).

La creazione di superfici utili o volumi, è intesa più come criterio estetico e visivo, propri della normativa di tutela del paesaggio, piuttosto che come parametro di tipo edilizio-urbanistico.

Il Ministero (parere MIBAC – Ufficio Legislativo prot. 16721 del 13/9/2010 reso all'ANCI), ha infatti sostenuto che *“la percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisito di rilevanza paesaggistica. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza dell'illecito contestato”*.

### PROCEDURA

L'art. 167, comma 5, del citato D.Lgs. 42/2004, prevede che, 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 (la stessa titolare della competenza al rilascio di autorizzazione paesaggistica) entro 180 giorni, definisce il procedimento, che prevede:

- il parere della [Commissione Paesaggio](#)
- il parere vincolante della Soprintendenza (reso entro 90 giorni perentori).

**L'esito dell'accertamento può essere:**

- **favorevole**; in tal caso si determina e si applica una **sanzione ambientale** c.d. “indennità risarcitoria”, pari al maggiore importo tra danno arrecato e profitto conseguito.

**L'accertamento di compatibilità paesaggistica può essere condizionato all'esecuzione di opere volte a migliorare l'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale.**

- **Negativo**, in tal caso si procede ad ordinare la demolizione e rimessione in pristino.

### SANZIONE PECUNIARIA

L'accertamento di compatibilità paesaggistica favorevole, comporta la quantificazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni, la quale deve essere quantificata mediante perizia di stima (che compete alla stessa Amministrazione competente in ordine al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica), in base al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Qualora non vi sia né un “danno ambientale” né un “utile conseguito”, la sanzione pecuniaria prevista dall’art. 167 del D.Lgs. 42/2004, salvo diversa previsione di normative regionali, può essere predefinita dal regolamento comunale, in via equitativa..

La determinazione della sanzione va notificata al trasgressore al quale va indicato il termine entro il quale versare la somma dovuta. Nel caso il destinatario del provvedimento non ottemperi al pagamento della sanzione pecuniaria, l’ente procedente procederà alla riscossione coattiva secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

### **ORDINE DI DEMOLIZIONE**

Nel caso in cui l’accertamento di compatibilità paesaggistica si concluda con esito negativo, deve essere notificato l’ordine di demolizione.

Se il trasgressore non ottempera nel termine fissato all’ordinanza di rimessione in pristino, l’autorità procedente, *“provvede d’ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota spese”* (art. 167, comma 3 del D.Lgs. 42/2004). Laddove l’autorità procedente non provveda d’ufficio, provvede il direttore regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali competente, su richiesta della medesima autorità procedente ovvero, “decorsi 180 giorni dall’accertamento dell’illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi 30 giorni, procede alla demolizione”.

### **DENUNCIA**

L’autorità preposta alla gestione del vincolo paesaggistico, qualora accerti l’esistenza di opere realizzate in assenza o in difformità dall’autorizzazione paesaggistica (fatte salve le fattispecie per le quali l’autorizzazione paesaggistica non deve essere richiesta, come dispone l’art. 149 del D.Lgs. 42/2004), per il tramite dei propri uffici, è tenuta ad effettuare tempestiva denuncia all’autorità giudiziaria, ai sensi dell’art. 331 del Codice di Procedura Penale, per la verifica dell’eventuale violazione dell’art. 734 del Codice Penale e dell’art. 181 del D.Lgs. 42/2004.

Il procedimento sanzionatorio generalmente prende avvio da una segnalazione di presunto abuso ambientale, presentata o dalle autorità cui spetta la vigilanza sul territorio, quali ad esempio la Polizia Locale, il Corpo Forestale dello Stato, ecc., ovvero da singoli privati o, ancora, da associazioni. Può essere avviato anche d’ufficio, a seguito di sopralluoghi oppure a seguito di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica secondo l’art. 181 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Una volta accertata la compatibilità paesaggistica degli interventi, tale accertamento deve essere inviato all’autorità giudiziaria competente ai fini dell’eventuale estinzione del reato penale.

All’autorità giudiziaria competente deve essere anche inviata l’attestazione dell’avvenuta rimessione in pristino dello stato dei luoghi ai sensi dell’art. 181, comma 1-quinquies del D.Lgs. 42/2004.