



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Area Vigilanza Urbanistica – Edilizia e Contrasto  
all'abusivismo

**OGGETTO: Parere in merito alla verifica della legittimità delle preesistenze nell'ambito dei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004 – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica.**

L'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, con riferimento a competenze oggi transitate all'Area Vigilanza Urbanistica – Edilizia e Contrasto all'abusivismo, ha chiesto il parere di questo ufficio in merito alla verifica relativa alla legittimità degli edifici per i quali è proposta istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004, commi 4 e 5.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

Nell'ambito del procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica ex art. 167, commi 4 e 5, del d.lgs. 42/2004 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'istruttoria inerente la verifica circa la legittimità della preesistenza deve naturalmente attenersi ai principi generali relativi al regime dei provvedimenti amministrativi.

Va quindi a tal proposito evidenziato come i provvedimenti amministrativi sono efficaci e produttivi di effetti a meno che non siano nulli o non siano stati annullati.

Le cause di nullità sono rinvenibili nell'art. 21-septies della legge 241/1990 ai sensi del quale "è nullo il provvedimento amministrativo che manca degli elementi essenziali, che è viziato da difetto assoluto di attribuzione, che è stato adottato in violazione o elusione del giudicato, nonché negli altri casi espressamente previsti dalla legge".

L'annullamento può invece conseguire ad un procedimento in autotutela in sede amministrativo o ad una pronuncia giudiziale.

Pertanto un titolo abilitativo prodotto a legittimazione di un edificio esistente, in quanto appartenente al novero dei provvedimenti amministrativi, ove non sia radicalmente nullo e non sia stato annullato, né in sede amministrativa né in sede giudiziale, è a tutti gli effetti efficace e di



REGIONE  
LAZIO

conseguenza produttivo di effetti, per cui giuridicamente esistente, efficace ed esecutivo. E ciò anche laddove siano in esso ravvisabili potenziali vizi di legittimità.

Ne discende che la verifica circa la legittimità della preesistenza, ossia degli edifici per i quali è presentata una istanza di accertamento ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004 in quanto interessati da interventi sprovvisti di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, deve riguardare la presenza dei necessari titoli abilitativi, edilizi e paesaggistici, che legittimino l'immobile, mentre non può spingersi fino alla valutazione della conformità di tali atti alle norme di legge o alla disciplina urbanistica ed edilizia, ossia alla valutazione circa la loro intrinseca legittimità.

È inoltre evidente che l'istruttoria relativa alla verifica della legittimità deve riguardare l'edificio esistente senza considerare l'intervento per cui è presentata l'istanza, atteso che tale intervento è per definizione non legittimo in quanto sprovvisto di autorizzazione paesaggistica o realizzato in difformità da essa.

Si segnala infine che per quanto riguarda l'accertamento di compatibilità ex art. 167 d.lgs. 42/2004 in cui i vincoli paesaggistici siano stati imposti successivamente alla realizzazione dell'abuso è stato predisposto uno specifico quesito al MiBACT, prot. 81219 del 16.02.2017, consultabile all'indirizzo internet sotto riportato.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

47