



REGIONE  
LAZIO

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

Prot. n. 400993

Roma, li 13 OTT. 2015

Al Comune di Riano  
Settore 2- Urbanistica, Edilizia privata,  
Ambiente e Protezione civile  
Geom. Luigi Cantoni  
[urbanistica.comune.riano@pec.it](mailto:urbanistica.comune.riano@pec.it)

**Oggetto: Parere in merito all'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. n. 380 del 2001 in area paesaggisticamente vincolata - Comune di Riano.**

Il Comune di Riano ha richiesto a questa Direzione un parere in merito ad un accertamento di conformità ex art. 36 D.p.r. n. 380 del 2001 relativo ad un immobile situato in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. b) e c) del D.lgs. n. 42 del 2004.

Nello specifico l'Amministrazione comunale, dopo aver sommariamente descritto l'intervento oggetto della richiesta di accertamento di conformità urbanistica proposta dal privato, chiede se, al fine della conclusione dell'iter amministrativo, la Regione debba comunque esprimersi in merito alla compatibilità paesaggistica dell'immobile, all'interno del procedimento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. art. 36 D.p.r. n. 380 del 2001.

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, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto riferite 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.

In merito si osserva, in primo luogo, che non appare corretta la formulazione del quesito comunale in quanto si sovrappongono aspetti paesaggistici, urbanistici ed edilizi che devono essere tenuti distinti.

Pertanto, in questa sede ci si limita a sottolineare la necessità di tenere distinte le competenze comunali in materia di accertamento di conformità urbanistica e quelle regionali relative all'accertamento di compatibilità paesaggistica; i due procedimenti, infatti, sono autonomi e rispondono a diverse previsioni legislative.

La possibilità di un accertamento di conformità urbanistica con effetto sanante per le ipotesi di assenza del titolo abilitativo edilizio e di difformità totale o parziale da questo è attualmente prevista e disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. n. 380 del 2001 e, nella Regione Lazio, dall'art. 22 della L.r. n. 15 del 2008. Presupposto per il rilascio del permesso in sanatoria è che l'opera sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda. Ai sensi del citato dell'art. 22 L.r. n. 15 del 2008 sulla richiesta di titolo abilitativo in sanatoria deve pronunciarsi il Comune entro sessanta giorni dal ricevimento della stessa; in questa sede, pertanto, l'Amministrazione comunale sarà tenuta a valutare esclusivamente gli aspetti urbanistico-edilizi in quanto – come esplicitato al comma 5 dello stesso art. 22 – *“per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico resta comunque salvo quanto previsto dall'articolo 146, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche”*.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica, invece, analogamente all'autorizzazione paesaggistica, deve essere considerato atto autonomo e presupposto rispetto all'accertamento di conformità urbanistica, e deve essere richiesto ed ottenuto dall'interessato prima dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. n. 380 del 2001 (cfr. il parere reso al Comune di Tolfa, prot. n. 18318 del 30.3.2010, reperibile sul sito istituzionale di seguito indicato).

Ai sensi del comma 5 del medesimo art. 167, il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi citati, deve presentare apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. Il Protocollo sottoscritto in data 18 dicembre 2007 dal MiBAC e dalla Regione Lazio per la definizione delle fasi procedurali per l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.lgs. n. 42 del 2004, prevede che l'autorità competente sia la Regione, che 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.

Si ricorda che il provvedimento di cui all'art. 167 D.lgs. n. 42 del 2004 potrà essere rilasciato solo 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'art. 3 del D.p.r. n. 380 del 2001.

Per quanto attiene, infine, all'esercizio delle competenze comunali in sede di accertamento di conformità urbanistica, si evidenzia la necessità di non confondere la sanzione pecuniaria prevista dall'art.18 L.r. n. 15 del 2008, che ha natura di sanzione amministrativa ed accompagna il procedimento di repressione dell'abuso, con l'oblazione cui l'art. 22, comma 2, della stessa L.r. n.



REGIONE  
LAZIO

15 del 2008 subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. I due istituti hanno natura ed effetti differenti; la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 18, che viene portata ad esecuzione con cartella esattoriale, infatti, non ha effetto sanante dell'abuso edilizio, effetto che si ottiene solo all'esito della procedura di cui all'art. 36 del D.p.r. n. 380 del 2001 e 22 della L.r. n. 15 del 2008.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento 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 estensore

*[Handwritten signature]*  
(D. Carratelli)

Il Dirigente dell'Area

(dott.ssa Marina Ajello)

*[Handwritten signature]*

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)

*[Handwritten signature]*