



# Comune di Spello

## SETTORE URBANISTICA E RICOSTRUZIONE PRIVATA

**Oggetto:** *Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs.vo 42/04 –NOTA ESPLICATIVA*

**Definizione delle fasi procedurali di accertamento di compatibilità paesaggistica e determinazione del danno ambientale ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 nel testo in vigore:**

*L'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori già compiuti rappresenta una sorta di autorizzazione successiva al compimento dell'intervento;*

*La compatibilità paesaggistica può essere richiesta solo nei seguenti casi ( comma 4 dell'art. 167):*

- a) per lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili, o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per i lavori realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori configurabili come interventi di manutenzione ordinaria, o manutenzione straordinaria;*

*Per i lavori elencati nella casistica di cui ai p.ti a), b), e c) di cui sopra, se viene accertata la compatibilità paesaggistica delle opere abusivamente realizzate l'interessato è tenuto al pagamento di una sanzione pecuniaria, il cui importo va determinato mediante perizia di stima, pari al maggior valore tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione;*

*Se invece l'intervento abusivo non è ritenuto compatibile, la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica viene respinta con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria ( ordine di rimessione in pristino a spese del responsabile dell'abuso);*

*Il termine per la verifica della compatibilità paesaggistica e quindi per il rilascio del relativo provvedimento da parte dell'Amministrazione comunale è di 180 giorni dalla richiesta. Entro tale termine deve essere acquisito il parere vincolante della Soprintendenza ( che perentoriamente deve essere espresso entro 90 gg.). In caso di assenza del parere vincolante la domanda di compatibilità paesaggistica sarà respinta;*

*Al fine di ottenere il titolo abilitativo edilizio in zona sottoposta a vincolo risulta necessario, quale presupposto, acquisire l'autorizzazione paesaggistica. La contestualità dei due procedimenti: edilizio e paesaggistico assicura una evidente riduzione dei tempi procedurali, in quanto i controlli non sono più in sequenza temporale ma in parallelo. La trattazione contemporanea della pratica edilizia e paesaggistica, sia in sede di accettazione che in sede di controllo, permettendo una lettura comparata degli elaborati tecnici, consente una verifica istruttoria di merito più veloce ed un migliore controllo del territorio;*

*I termini per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, a seguito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, sono compresi in quelli dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, per cui non valgono i termini del silenzio rigetto previsti dall'art. 36 del dpr 380/01;*

*La compatibilità paesaggistica rappresenta, comunque, un provvedimento autonomo e presupposto rispetto*

*al titolo abilitativo edilizio, nel senso che quest'ultimo costituisce un valido titolo abilitativo solo dopo il perfezionamento dell'iter di efficacia del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica. Il titolo abilitativo edilizio deve, ove ricorrono le condizioni, osservare ed assicurare il rispetto delle condizioni e prescrizioni previste nel provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica;*

*In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica il permesso a costruire in sanatoria non può essere rilasciato e la DIA a sanatoria è priva di efficacia. Le opere relative saranno soggette alla fattispecie sanzionatoria prevista dall'art. 181 del D.Lgs 42/2004;*

### **Domanda e corredo documentale**

- *La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica va presentata secondo il modello allegato alla presente, contestualmente alla istanza di permesso di costruire in sanatoria e/o DIA in sanatoria;*
- *In riferimento alla tipologia di intervento, la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata dagli elaborati tecnici di rilievo con evidenziate, mediante idonea colorazione, le opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica, dalla Relazione Paesaggistica conforme al D.P.C.M. 12/12/2005 e da documentazione fotografica, nonché di idonea documentazione per la quantificazione della sanzione pecuniaria, come di seguito indicata;*
- *Nei casi in cui sia necessario acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere già eseguite e l'autorizzazione paesaggistica per le opere ancora da eseguire le due procedure debbono essere avviate parallelamente in modo tale da rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'autorizzazione paesaggistica è condizionata alla positiva conclusione dell'iter dell'accertamento della compatibilità paesaggistica.*

### **Procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica**

*L'accertamento di compatibilità paesaggistica è subordinato alla verifica positiva di compatibilità degli interventi edilizi eseguiti rispetto alla pianificazione comunale e sovraordinata. L'Ufficio Edilizia, al momento dell'esame dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, inoltra al richiedente ed al progettista avviso di avvio del procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241;*

- *In base al comma 4 dell'art. 167 del D.lgs. 42/04, l'Ufficio comunale valuta l'ammissibilità delle domande di accertamento di compatibilità paesaggistica, ne verifica i requisiti formali e procede al controllo del corredo documentale; nel caso in cui l'accertamento di compatibilità paesaggistica sia stato richiesto per fattispecie diverse da quelle indicate dal richiamato art. 167, la domanda è dichiarata inammissibile con provvedimento che viene comunicato al richiedente e contestualmente al Comando dei VV.UU. e al Responsabile del Settore Urbanistica per le determinazioni in ordine all'art. 181 del D.Lg.vo 42/04;*
- *Nel caso di richiesta di integrazioni documentali il termine perentorio di 180 giorni di cui all'art. 167 del D.Lg.vo 42/04 è interrotto per un massimo di 90 giorni. La mancata integrazione documentale nel termine indicato comporta l'emissione del provvedimento di rigetto dell'istanza e l'applicazione della fattispecie sanzionatoria prevista;*
- *L'accertamento di compatibilità paesaggistica è subordinato, altresì, alla verifica di salvaguardia dei valori paesaggistico ambientali da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, che rende la propria valutazione, nel termine di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, sulla base della relazione paesaggistica;*
- *Le domande ammissibili e complete della documentazione richiesta, unitamente al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio sono inoltrate alla Soprintendenza competente per territorio. Contestualmente l'Ufficio comunale dà notizia al richiedente;*
- *Qualora la Soprintendenza esprima parere favorevole, l'Ufficio Urbanistica comunica all'interessato l'accertata compatibilità paesaggistica dei lavori effettuati ed irroga la sanzione pecuniaria ai sensi del comma 5 dell'art. 167 del Codice;*

- *A seguito dell'avvenuto pagamento della sanzione, l'Ufficio Tutela Paesaggistica emette il provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica;*
- *Qualora la Soprintendenza esprima parere negativo, l'Ufficio Urbanistica comunica al richiedente l'esito negativo del procedimento e contestualmente ne dà notizia al comando dei VV.UU. ed al Responsabile del Settore per i conseguenti provvedimenti.*

**Determinazione della sanzione pecuniaria**

- *Ai sensi dell'art. 167, c. 5° del D.Lg.vo 42/04, la sanzione pecuniaria è equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.*

Il Responsabile dell'Area  
Ing. Mauro Peppoloni