

OGGETTO: Accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001. Approvazione elenco documentazione e modulistica

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE**

SU PROPOSTA della Dirigente dell'Area Vigilanza Urbanistico-Edilizia, Poteri Sostitutivi, Accertamenti di Compatibilità della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6, concernente *"Disciplina del Sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale"*;

VISTO il regolamento 6 settembre 2002, n. 1, concernente *"Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale"* e successive modificazioni;

VISTO il decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"* e in particolare l'art. 167, commi 4 e 5, che individua i casi in cui è consentito l'accertamento di compatibilità paesaggistica e ne disciplina il procedimento;

VISTA la legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 *"Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico"*;

VISTA la deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 di approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, *"Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"*;

VISTA la legge regionale 22 giugno 2012 n. 8 *"Conferimento di funzioni amministrative ai comuni in materia di paesaggio ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (...)"*;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G02657 del 28/02/2023 con la quale è stato conferito all' Arch. Giorgia Boca l'incarico di Dirigente dell'Area *"Vigilanza Urbanistico-Edilizia, poteri Sostitutivi, accertamenti di Compatibilità"* della Direzione regionale *"per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica"*;

VISTO l'atto di organizzazione n. G01778 del 21 febbraio 2024, avente ad oggetto *"Organizzazione della Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare"*;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione regionale *"Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare"* all'Ing. Emanuele Calcagni;

VISTO l'atto di organizzazione n. G11322 del 28 agosto 2024, avente ad oggetto *"Conferimento di delega ex articolo 166 del regolamento regionale 6 settembre n.1/2002 ai dirigenti della Direzione regionale Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare"*;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 *"Nuove norme sul procedimento amministrativo"*;

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, *"Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"*;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa"*;

RICHIAMATO il DPR n. 380/2001 ed in particolare il comma 1 bis, 1° periodo, ai sensi del quale *“Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte”;*

DATO ATTO che:

- con decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, sono state introdotte rilevanti modifiche al DPR n. 380/2001 ed in particolare:
 - la modifica della disciplina relativa alle variazioni essenziali di cui all'art. 32;
 - la modifica della disciplina dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36;
 - l'inserimento dell'art. 36-bis che disciplina il nuovo istituto dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali;
- la disciplina dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali di cui all'art. 36-bis prevede una specifica fase endoprocedimentale volta all'accertamento di compatibilità paesaggistica nel caso in cui le opere oggetto di istanza ricadano in area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- in particolare, la fase endoprocedimentale dell'accertamento di compatibilità paesaggistica è disciplinata dai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 che prevedono:
 - *4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.*
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.
Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.
 - *5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*
- l'art. 3, comma 2, del DL n. 69/2024 consente, in quanto compatibili, l'applicazione della citata normativa anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche, individuate all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 ad eccezione che per la sanzione contenuta nell'art. 5-bis;
- l'art. 3, comma 4-bis, del DL n. 69/2024 prevede infine che *“Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito”;*

EVIDENZIATO che con **Deliberazione di Giunta Regionale n. 742 del 03/10/2024** (pubblicata il 08/10/2024 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - n. 81) nelle more di una organica revisione della disciplina regionale alla luce delle modifiche introdotte dal DL n. 69/2024, sono state fornite delle prime indicazioni

operative in merito allo svolgimento del procedimento relativo all'accertamento di compatibilità paesaggistica, disciplinato dal medesimo DL, al fine di consentire una uniforme applicazione sull'intero territorio regionale;

DATO ATTO che:

- l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 costituisce un istituto autonomo rispetto all'accertamento disciplinato dai commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;
- nelle more di un adeguamento normativo delle funzioni amministrative in materia paesaggistica delegate ai Comuni, attualmente disciplinate dalla legge regionale n. 8/2012, le funzioni relative all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 sono esercitate dalla Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare;

RILEVATO che con il predetto atto deliberativo è stato disposto, tra l'altro, che le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 dovranno pervenire alla Regione esclusivamente per il tramite dei Comuni, secondo apposita modulistica che verrà predisposta da questa Direzione Regionale e che conterrà anche l'elenco della documentazione da trasmettere ai fini dell'istruttoria;

RITENUTO pertanto necessario dare esecuzione alla delibera n. 742 del 03/10/2024 e conseguentemente:

- definire l'elenco della documentazione da presentare per i procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis, comma 4, del d.P.R. 380/2001 e all'art. 3, comma 4-bis, del DL n. 69/2024;
- adottare la relativa specifica modulistica da utilizzare;

RILEVATO, in proposito, che il Codice dell'Amministrazione digitale prevede la modalità telematica per la trasmissione di atti alle e tra pubbliche amministrazioni, disciplinandone la validità giuridica (artt. 45 e ss del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005);

RITENUTO necessario, ai fini delle istruttorie dei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis, comma 4, del d.P.R. 380/2001 e all'art. 3, comma 4-bis, del DL n. 69/202:

- disporre la presentazione della documentazione di cui all'allegato 1;
- provvedere all'approvazione della modulistica di seguito elencata:
 - **Mod.01:** *Trasmissione istanza del SUE*
 - **Mod.02:** *Dichiarazione asseverata*

CONSIDERATO che gli schemi di modulistica allegati al presente provvedimento, quale parte integrante dello stesso, si pongono quali esclusivi modelli di riferimento nella Regione Lazio per gli Sportelli Unici dell'Edilizia (SUE), al fine di assicurare uniformità di applicazione sull'intero territorio regionale;

DATO ATTO che:

- non saranno accettate domande presentate con modelli difformi da quelli approvati dalla presente determinazione dirigenziale;
- la modulistica sarà resa disponibile al pubblico attraverso il sito Internet Regionale oltre che con la pubblicazione su Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;

DETERMINA

per quanto esposto in premessa che si intende integralmente riportato:

1. di approvare l'elenco della documentazione necessaria ai fini delle istruttorie dei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis, comma 4, del d.P.R. 380/2001 e all'art. 3, comma 4-bis, del DL n. 69/2024 riportato nell'allegato 1 alla presente;

2. di approvare la modulistica di seguito elencata:
 - **Mod.01:** *Trasmissione istanza del SUE*
 - **Mod.02:** *Dichiarazione asseverata*
3. di stabilire che l'allegata modulistica per uso esterno dovrà obbligatoriamente essere utilizzata a far data dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale e che, a partire da tale data, saranno **dichiarate improcedibili** le domande presentate con modelli e con modalità difformi da quelli approvati dalla presente determinazione;
4. di dare atto che la modulistica per uso esterno sarà resa disponibile al pubblico attraverso il sito Internet Regionale.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul B.U.R. del Lazio e sul sito internet istituzionale.

Il Direttore

Ing. Emanuele CALCAGNI

ALLEGATO 1**ELENCO DOCUMENTAZIONE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Per consentire l'agevole trasmissione della documentazione alle Soprintendenze ai fini dell'emissione del parere di competenza si prega di rispettare le seguenti indicazioni.

1. Tutta la documentazione dovrà essere **preferibilmente contenuta entro la dimensione complessiva di 40 Mb**. È consentito inviare tutta la documentazione con un unico archivio in formato WinRar Zip.
2. Le scansioni di documenti originali dovranno essere effettuate in risoluzione adeguata che consenta un'agevole lettura.
3. I documenti potranno essere sottoscritti con firma digitale oppure con firma autografa e quindi acquisiti digitalmente (scansione documento cartaceo), in conformità alla normativa di cui al Decreto Legislativo n. 82/2005 (Codice dell'Amministrazione Digitale – CAD).

N.	DOCUMENTO	NOME DA ASSEGNARE AL FILE IN FORMATO PDF DA TRASMETTERE IN ALLEGATO ALL'ISTANZA
1	Dichiarazione asseverata del tecnico incaricato redatta in conformità al modello <i>Mod02_dichiarazione asseverata.doc</i>	01.Dichiarazione asseverata.pdf
2	Elaborato grafico contenente: - Inquadramento territoriale e catastale - Stralcio PRG - Stralcio Tav. A, B e C del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2; - Stato ante operam conforme all'ultimo titolo edilizio e paesaggistico rilasciato (pianta, prospetti e almeno 2 sezioni in scala adeguata e debitamente quotati) - Stato post operam oggetto di parere (pianta, prospetti e almeno 2 sezioni in scala adeguata e debitamente quotati). La graficizzazione deve essere completa per tutto l'edificio e non relativa alla sola porzione del fabbricato oggetto dell'abuso. Non dovranno essere rappresentati stati intermedi di lavorazione né eventuali opere di completamento ancora da realizzare. La rappresentazione deve consentire un agevole confronto tra stato ante operam e lo stato post operam.	02.Elaborato grafico.pdf

3	Relazione tecnica che illustri compiutamente tutte le opere oggetto dell'istanza e contenga una verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo delle superfici utili lorde e la verifica degli indici urbanistici.	03.Relazione_illustrativa.pdf
4	Perizia di stima ai fini del calcolo della sanzione contenente: - dichiarazione asseverata con allegato computo metrico relativo al costo della rimessione in pristino determinato sulla base della vigente Tariffa Regionale dei Prezzi; - documentazione attestante l'incremento del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri validi per l'I.C.I. NB. La perizia di stima non deve essere prodotta dalle Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 3, comma 2, del DL n. 69/2024	04.Perizia_di_stima.pdf
5	Documentazione Fotografica	05.Documentazione_fotografica.pdf

MOD.01: TRASMISSIONE ISTANZA DAL SUE**Mitt. SUE del Comune di**
_____**ALLA REGIONE LAZIO**Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
Area Vigilanza Urbanistico-Edilizia, Poteri Sostitutivi,
Accertamenti di CompatibilitàInviata tramite **P.E.C****A:** vigilanza.contrasto.abusivismo@pec.regione.lazio.it**OGGETTO: ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art. 36-bis del DPR 380/01)****PRESENTATA****DA**..... **E****ACQUISITA CON PROT.****RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Il/La sottoscritto/a

- Tel.

- PEC

in qualità di (specifica se *Dirigente o Responsabile*)

consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 in caso di rilascio di dichiarazioni per false attestazioni e dichiarazioni mendaci e della conseguente decadenza dei benefici eventualmente conseguiti, ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. medesimo;

VISTA l'istanza presentata dal Sig./Sig.ra / Società:

.....

In qualità di

☐ *proprietario / (in caso di società o pubblica Amministrazione) legale rappresentante*☐ *responsabile dell'abuso*

acquisita agli atti comunali con prot. n. del riferita alla realizzazione di interventi eseguiti:

☐ *in parziale difformità o variazione essenziale rispetto al titolo abilitativo edilizio (specificare se PdC o SCIA o atto di approvazione dell'opera pubblica)*☐ *con titolo edilizio (specificare se **PdC o SCIA o atto di approvazione dell'opera pubblica**) rilasciato in **assenza** di autorizzazione paesaggistica (art. 3, comma 4-bis, del DL n. 69/2024 – solo per interventi realizzati entro l'11 maggio 2006)*

consistenti in:

.....
.....

.....

 localizzate nel Comune di
 Località (se indicata).....
 Via /PiazzaN.
 Foglio catastale Particelle
 nell'area individuabile con il seguente link al sistema Google Maps:
 interessato dai seguenti vincoli paesaggistici individuato sulla Tavola B del PTPR per effetto di *(barrare e compilare)*:

☐ **VINCOLI DICHIARATIVI – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

(D.Lgs 42/04 art. 134 comma 1 **lettera a)**

.....

☐ **VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE – AREE TUTELATE PER LEGGE**

(D.Lgs 42/04 art. 134 comma 1 **lettera b)**

.....

☐ **BENI RICOGNITIVI DI PIANO - IMMOBILI E AREE INDIVIDUATI DAL PTPR (BENI TIPIZZATI)**

(D.Lgs 42/04 art. 134 comma 1 **lettera c)**

.....

ATTESTA

- che il richiedente possiede un idoneo titolo di proprietà o analogo diritto reale di godimento per la presentazione dell'istanza;
- che le opere oggetto dell'istanza risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione ed hanno ottenuto il parere favorevole di questo ufficio, a seguito dell'istruttoria urbanistica;
- che il fascicolo digitale, ricevuto a corredo dell'istanza, risulta completo di tutta la documentazione prevista dall'allegato I alla determinazione regionale n. _____;

- che agli atti del Comune, per le opere oggetto dell'istanza, non risultano istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

e, unitamente alla presente, ai fini della definizione del procedimento

TRASMETTE

la seguente documentazione:

1. istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del DPR n. 380/2001 recante gli estremi del protocollo comunale;
2. fascicolo digitale, ricevuto a corredo dell'istanza, contenente i documenti indicati dall'allegato I alla determinazione regionale n. _____;
3. titolo abilitativo edilizio (*PdC* o *SCIA*) ovvero atto di approvazione dell'opera pubblica e relativo titolo paesaggistico rilasciato in subdelega (ovvero riferimenti al titolo paesaggistico se rilasciato dalla Regione), comprensivo dei relativi elaborati grafici, che hanno autorizzato l'intervento principale prima dell'esecuzione di parziali difformità o variazioni essenziali.

Firma

Dichiarazione presa visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali

Il/La sottoscritto/a dichiara di avere preso visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali conferiti con la presente istanza, ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE/2016/679 Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (RGPD), pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lazio al seguente link:

.....

Firma

MOD.02: Dichiarazione Asseverata**DICHIARAZIONE ASSEVERATA**

..... sottoscritt... ..,
 con sede/studio nel Comune di (.....) in via
, n., cap, iscritto al n
 dell'ordine/collegio della provincia di
 PEC
 telefono incaricato da per
 la presentazione dell'istanza presentata

☐ ai sensi dell'art. 36 bis, comma 4, del DPR n. 380/2001

☐ ai sensi dell'art. 3, comma 4 bis, del DL n. 69/2024

relativa alle opere:

.....

per l'immobile sito nel Comune di, in via
, n., loc., distinto al catasto

☐ terreni ☐ fabbricati al Foglio part.;

Coordinate geografiche secondo il sistema ETRS89 / UTM zone 33N:

Lat:.....

Long:

(Le coordinate di un punto possono essere desunte dalla Carta Tecnica Regionale Numerica 2014 disponibile sul Geoportale regionale all'indirizzo <https://geoportale.regione.lazio.it> oppure scaricando i servizi relativi alla CTRN dal portale OpenDataLazio)

ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000

ASSEVERA CHE

1) le opere realizzate consistono in

.....
.....
.....

categoria di opere ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

2) l'intervento necessita di parere di compatibilità paesaggistica in quanto lo stesso ricade in area sottoposta
al vincolo paesaggistico per effetto di:

☐ VINCOLI DICHIARATIVI – IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO
(Art. 134 comma 1 lett. a) e Art. 136 del D.Lgs 42/04)

DM del

DGRL del

Paesaggio

Art. delle norme del PTPR

☐ VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE – AREE TUTELATE PER LEGGE
(art. 134 comma 1 lettera b), e art. 142 comma 1 lettera del D.Lgs. 42/2004)

Descrizione:

.....
.....

Art. n. delle norme del PTPR

☐ BENI RICOGNITIVI DI PIANO - IMMOBILI E AREE INDIVIDUATI DAL PTPR
(BENI TIPIZZATI - art. 134 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004)

Descrizione:

.....
.....

Art. n. delle norme del PTPR

3) lo stato ante operam rappresentato nell'elaborato grafico è legittimo in quanto:

- ☐ è stato realizzato anteriormente al, come attestato da perizia giurata o visura catastale storica che **si allega** alla presente dichiarazione, e che da allora non ha subito modifiche di sagoma, superfici e/o volumi;
- ☐ è conforme al Titolo abilitativo (C.E, P.C., ecc.....) n. del rilasciata dal Comune;
- ☐ è conforme all'Autorizzazione Paesaggistica n. del rilasciata da

5) *(solo nel caso di istanza presentata ai sensi dell'art. 3, comma 4-bis, del DL n. 69/2004 per interventi realizzati prima dell'11 maggio 2006)*

- le opere sono state realizzate in data
.....
- il titolo abilitativo non è stato rilasciato in sanatoria

Timbro e Firma

Allegare alla presente

- Lettera di incarico e delega alla ricezione ed all'invio di atti e comunicazioni
- Perizia di legittimità (se necessario)
- Documento di identità in corso di validità

Dichiarazione presa visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali

Il/La sottoscritto/a dichiara di avere preso visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali conferiti con la presente istanza, ai sensi dell'art. 13 Regolamento UE/2016/679 Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (RGPD), pubblicata sul sito istituzionale della Regione Lazio al seguente link:

Firma