

**PAESAGGISTICA E
AREE TUTELATE
DLGS 42/2004**

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PAESAGGISTICA

QUESITO

Buongiorno,

nel confronto tra colleghi ci è venuto il dubbio circa l'obbligo o meno dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica già in fase di approvazione di un PEC (art. 43 LR 56/77) in una zona sottoposta a vincolo art. 142 d.lgs. 42/2004. Resta pacifico che per la realizzazione dei singoli lotti occorrerà ottenere permesso di costruire + autorizzazione paesaggistica per ogni lotto, non abbiamo chiaro se siamo obbligati già in fase di PEC a ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Grazie per la cortese attenzione,
cordiali saluti,

RISPOSTA

Cara/o collega,

il d.lgs. 42/2004 non prevede espressamente la necessità di sottoporre ad autorizzazione paesaggistica i piani attuativi, bensì i "progetti" di interventi.

Peraltro, una tale previsione è contenuta nella l. 1150/1942, all'art. 16, c. 3, che prevede la sottoposizione al parere preventivo del Soprintendente dei piani particolareggiati relativi ad aree soggette a vincolo monumentale e/o paesaggistico e tale disposizione - come precisato dall'Ufficio legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - è tuttora vigente e va resa "con le stesse modalità procedurali e ad opera degli stessi soggetti istituzionali competenti al rilascio dell'autorizzazione relativa al singolo intervento, ossia nei modi e termini oggi disciplinati dall'articolo 146 del Codice" (Mibac, parere UDCM LEGISLATIVO 18886 del 18/10/2011). Si tratta di una sorta di "anticipazione parziale del giudizio di compatibilità paesaggistica reso in un momento anteriore rispetto all'autorizzazione del singolo intervento", della quale costituisce un antecedente logico e cronologico in quanto "autorizzazione paesaggistica resa con riferimento al piano" (così Cons. Stato, VI, 1491/2010).

Anche secondo la Giurisprudenza, in presenza di vincolo è necessaria una vera e propria autorizzazione paesaggistica con riferimento ai piani attuativi (cfr. TAR Brescia, Sez. I, 9 aprile 2010 n. 1531). La mancata acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica non provoca tuttavia l'illegittimità del piano attuativo, in quanto non impedisce alle amministrazioni competenti di esercitare le proprie funzioni, ma semplicemente le concentra sui provvedimenti a valle, ovvero sulle singole autorizzazioni. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sul piano attuativo esaurisce, infatti, il potere della Soprintendenza e delle amministrazioni competenti alla tutela del vincolo di contestare in seguito, nella procedura di rilascio delle autorizzazioni puntuali, i progetti delle singole

edificazioni con riferimento a scelte urbanistiche o costruttive già espone nel piano attuativo. Se però tali amministrazioni non sono state coinvolte in precedenza, possono svolgere, in relazione ai singoli titoli edilizi, anche le valutazioni di carattere urbanistico che avrebbero potuto formulare nei confronti del piano attuativo. In altri termini, per il Giudice amministrativo il mancato coinvolgimento della Soprintendenza rende inopponibile alla stessa il piano attuativo, e il conseguente rischio è a carico dei lottizzanti (cfr. T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. II, 8 maggio 2013, n. 443).

Il rapporto di "naturale" presupposizione degli strumenti attuativi nei confronti della progettazione sottostante si estrinseca, in concreto, nel rilascio di vere e proprie autorizzazioni paesaggistiche riferite, a seconda del grado di definizione progettuale, al solo impianto planivolumetrico, alle opere di urbanizzazione o, in caso di definizione puntuale, alle altre opere in progetto, nel caso di piani contenenti già previsioni puntuali e definitive. In tale ultima ipotesi, l'autorizzazione paesaggistica sul piano ingloba e sostituisce anche quella sui singoli progetti, non essendo necessaria un'ulteriore attività di verifica, già compiutamente svolta.

(*) Focus Pianificazione del Paesaggio e VAS

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

(*) Risposta fornita a cura del Focus Pianificazione del Paesaggio e VAS

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

PAESAGGISTICA

QUESITO

Buongiorno,

in Strada di Cavoretto 89, zona consolidata collinare di tipo R7 (ZCCR7), classe stabilità IIIb3(C), per un intervento di irregimentazione acque piovane e rifacimento pavimentazione con ripristino andamento del terreno mediante muretti di sostegno in blocchi di cls su area di proprietà esterna alla recinzione, è sufficiente l'invio di una CILA e l'ottenimento dell'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA?

Grazie.

risposta

Cara/o collega,

qualora l'intervento interessi esclusivamente l'area privata e non siano previste opere strutturali soggette a denuncia, occorre richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica semplificata ai sensi Dpr 31/2017, contestuale a Cila ai sensi art. 6 bis Dpr 380/2001, con la procedura e la compilazione modulistica MUDE.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

SANZIONE COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

QUESITO

Buongiorno,

ho un quesito inerente alla valutazione di stima al fine di determinare la sanzione in un caso di accertamento di compatibilità paesaggistica. Ho eseguito la relazione di stima asseverata allegando mio documento di identità, ma il Comune mi ha sospeso i termini, chiedendo perizia asseverata nel tribunale competente. La normativa nel comma 5 dell'art.167 del D.lgs. 42/2004 fa riferimento alla sola asseverazione. Non sono d'accordo su quanto richiesto, poiché esiste differenza sostanziale tra Perizia Asseverata e Perizia Giurata. Con la perizia asseverata ritengo di avere ampiamente adempiuto alle responsabilità legate alla mia professione. Nel ringraziare della vostra attenzione, porgo cordiali saluti.

RISPOSTA

Cara/o collega,

la normativa sulle sanzioni per gli accertamenti di compatibilità paesaggistica è in effetti contraddittoria e oggetto di segnalazioni per eventuali iniziative di legge nazionale o regionale nel quadro delle modifiche normative di "semplificazione".

Per la sanzione pecuniaria il c.5 dell'art.167 prevede: "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 è da determinare con perizia di stima.

L'asseverazione della perizia di stima è l'attestazione del professionista, sotto la propria responsabilità, circa la veridicità delle affermazioni ivi contenute.

Tale attestazione può essere altresì suffragata da un giuramento reso dal professionista dinnanzi al Cancelliere del Tribunale.

Nel silenzio della legge circa la necessità o meno dell'asseverazione della perizia di stima è prassi delle amministrazioni comunali richiedere che la stima venga asseverata anche, eventualmente, con perizia giurata.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie

Giovedì, 7 dicembre 2017

CONSULENZA IN TEMA DI PROCEDURE EDILIZIE

VIGILANZA

QUESITO

Buongiorno,

avrei un quesito in merito a quanto emerso durante il corso di ieri, 20/02/2018, "Vigilanza edilizia e conformità paesaggistica". È stato infatti detto, per quanto riguarda la destinazione d'uso, che, se questa è stata modificata ante 1977, anche in assenza di pratica, e si riesca a dimostrare la data di modifica, allora non è necessario sanare il cambio di destinazione d'uso. Questa affermazione è corretta, o fonte di una mia errata interpretazione di quanto detto? Nel caso corrispondesse al vero, sapreste darmi la norma di riferimento e il relativo articolo? Grazie in anticipo.

RISPOSTA (*)

Cara/o collega,

Occorre anzitutto distinguere tra il cambio di destinazione d'uso senza opere e con opere.

Nel primo caso, premesso che deve essere dimostrato l'avvenuto cambio di destinazione d'uso prima del 1977 (ossia prima dell'entrata in vigore della Legge n.10/77), risulta che non occorra sanare l'intervento, non essendovi disposizioni normative che lo disciplinino in modo specifico; infatti, i primi riferimenti in materia sono rinvenibili nella Legge n. 47/85, artt. 8, 25 e 26 (Cons. Stato 525/1982, Cons. Stato 2561/2008 e Cons. Stato 4841/2013). Se, invece, il cambio di destinazione d'uso è avvenuto, anche prima del 1977, mediante la realizzazione di opere, esso risulta soggetto all'applicazione della disciplina in materia di sanatoria.

Si ricorda che le indicazioni fornite non costituiscono parere accreditato avente valore legale.

(*) Un problema tecnico ha causato rallentamenti. Ci scusiamo per il ritardo nella risposta.

Buon Lavoro

Sportello procedure edilizie