



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
POLITICHE DEL MARE  
AREA VIGILANZA URBANISTICO-EDILIZIA, POTERI SOSTITUTIVI, ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

## Comuni del Lazio

e, pc **Ministero della Cultura**

*Direzione Generale Archeologia,  
Belle Arti e Paesaggio*  
[dg-abap@pec.cultura.gov.it](mailto:dg-abap@pec.cultura.gov.it)

*Segretario regionale per il Lazio*  
[sr-laz@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-laz@pec.cultura.gov.it)

**OGGETTO: Indicazioni operative per i procedimenti di accertamento di conformità urbanistica disciplinati dall'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001, con particolare riferimento all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui ai commi 4 e 5-bis.**

Con decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, sono state introdotte significative modifiche al d.P.R. n. 380/2001. Come noto, tra le novità di maggior rilievo vi è l'introduzione dell'art. 36-bis, che disciplina l'accertamento di conformità nei casi di parziali difformità e variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37; la norma, al contempo, prevede, al comma 4, un nuovo istituto di accertamento di compatibilità paesaggistica endoprocedimentale.

Nelle more di eventuali ulteriori indicazioni operative da parte del legislatore statale e di una organica revisione della legislazione regionale, stante l'immediata operatività della nuova disciplina, su proposta di questa Direzione, la Giunta Regionale ha approvato la delibera n. 742 del 03/10/2024 "*Indicazioni operative per i procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica disciplinati dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, recante: "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"* (all.1).

Con determina n. G15003 del 12/11/2024, pubblicata sul BUR Regionale n. 95 del 26/11/2024 (all. 2), in esecuzione della predetta delibera, questa Direzione ha approvato l'elenco della documentazione necessaria per le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica, nonché la relativa modulistica.

La presente direttiva ha lo scopo di fornire indicazioni univoche ed uniformi per l'applicazione su tutto il territorio regionale del nuovo istituto, con particolare riferimento all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al comma 4 dell'art. 36-bis che, come chiarito al successivo punto 2, resta di competenza della scrivente Direzione Regionale.

## I. Ambito di applicazione

In via generale, si sottolinea che l'ambito di applicazione dell'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001 (di seguito, per brevità, "art. 36-bis"), è limitato ai seguenti interventi:

- I.1 interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001;
- I.2 interventi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001.

In tali fattispecie, il comma I dell'art. 36-bis prescrive che il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA in sanatoria ... *se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.*

### I.1. Interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività

Preliminarmente è opportuno definire il campo di applicazione relativo a tale tipologia di interventi. La norma menziona il *permesso di costruire* (art. 10 d.P.R. n. 380/2001) e la *segnalazione certificata di inizio attività* (art. 23 d.P.R. n. 380/2001) e pertanto la *parziale difformità* o la *variazione essenziale* delle opere devono essere valutate rispetto a quanto previsto dai predetti titoli abilitativi; ciò comporta, necessariamente, che le opere in parziale difformità ovvero in variazione essenziale devono essere state realizzate nel periodo di efficacia del titolo di riferimento, con la conseguenza che le opere eseguite al di fuori di tale periodo sono da considerarsi realizzate in assenza di titolo, e dunque escluse dall'istituto di cui si tratta disciplinato dall'art. 36-bis.

Tanto premesso, l'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001 non definisce le parziali difformità, ma ne disciplina soltanto il regime sanzionatorio. Ai fini dell'applicazione dell'art. 36-bis, appare utile richiamare un passaggio della relazione tecnica allegata al DL 69/2024, convertito con legge n. 105/2024, che definisce le parziali difformità quali "*difformità comprese tra:*

- *i limiti delle tolleranze esecutive (art. 34-bis); e*
- *i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)".*

Aderendo all'indirizzo interpretativo del legislatore nazionale, si ritiene quindi di dover definire le parziali difformità come **quelle diverse dalle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 e per le quali, al contempo, non si verificano le condizioni poste dalla legislazione regionale per la determinazione di una variazione essenziale.**

Nello specifico, l'art. 17 della l.r. 15/2008 stabilisce che:

- I. [...] *costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:*



- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire;
- c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche;
- h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

2. La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

4. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.”

**Si invita a prestare particolare attenzione al comma 4**, che ripete quanto previsto dall'art. 32, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001, il quale prevede che, qualora le opere ricadano in area sottoposta a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, “*gli interventi qualificati come **variazioni essenziali** al comma 1 sono da considerarsi in **totale difformità** rispetto al titolo edilizio*”.

**Alla luce di quanto sopra, nelle tabelle 1 e 2 di seguito riportate si riassume la classificazione di parziali difformità, variazioni essenziali e totale difformità, in area vincolata (tab. 1) e in area non vincolata del territorio regionale (tab.2).**



<b>Tab. I – Classificazione delle difformità in area NON VINCOLATA</b> (art. 17, comma 1, l.r. 15/2008)	
<b>Parziale difformità</b>	<b>Variazione essenziale</b>
a) mutamento della destinazione d'uso che <b>non implichi</b> variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968	a) mutamento della destinazione d'uso che <b>implichi</b> variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968
b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso <b>non sia richiesto</b> , ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire	b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso <b>è richiesto</b> , ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire;
c) aumento <b>pari o inferiore al 2 per cento</b> del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato	c) aumento <b>superiore al 2 per cento</b> del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato
d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa <b>sia pari o inferiore al 10%</b> , sempre che rimanga inalterato il numero dei piani	d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa <b>sia superiore al 10 per cento</b> , sempre che rimanga inalterato il numero dei piani
e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, <b>pari o inferiore al 10 per cento</b> della sagoma stessa	e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, <b>superiore al 10 per cento</b> della sagoma stessa
f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia <b>superiore al 50 per cento</b>	f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia <b>inferiore al 50 per cento</b>
g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito che <b>non modifichi la classificazione</b> di cui all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche	g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito che <b>modifichi la classificazione</b> di cui all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche
h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica <b>quando attenga</b> a fatti procedurali	h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica <b>quando non attenga</b> a fatti procedurali



**Tab. 2 – Classificazione delle difformità in area VINCOLATA**

(art. 17, comma 1, l.r. 15/2008)

<b>Variazione essenziale</b>	<b>Totale difformità</b>
a) mutamento della destinazione d'uso che <b>non implichi</b> variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968	a) mutamento della destinazione d'uso che <b>implichi</b> variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968
b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso <b>non sia richiesto</b> , ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire	b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso <b>è richiesto</b> , ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire;
c) aumento <b>pari o inferiore al 2 per cento</b> del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato	c) aumento <b>superiore al 2 per cento</b> del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato
d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa <b>sia pari o inferiore al 10%</b> , sempre che rimanga inalterato il numero dei piani	d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa <b>sia superiore al 10 per cento</b> , sempre che rimanga inalterato il numero dei piani
e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, <b>pari o inferiore al 10 per cento</b> della sagoma stessa	e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, <b>superiore al 10 per cento</b> della sagoma stessa
f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia <b>superiore al 50 per cento</b>	f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia <b>inferiore al 50 per cento</b>
g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito che <b>non modifichi la classificazione</b> di cui all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche	g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito che <b>modifichi la classificazione</b> di cui all'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche
h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica <b>quando attenga</b> a fatti procedurali	h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica <b>quando non attenga</b> a fatti procedurali

Si invita inoltre a prestare attenzione a quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 17, **per cui NON SONO comunque considerate variazioni essenziali, neppure ove realizzate in area sottoposta a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali:**

- i) la modifica della localizzazione del fabbricato quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti;
- ii) quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative; per la definizione della cubatura accessoria si dovrà fare riferimento a quanto previsto dagli strumenti urbanistici generali o attuativi di riferimento.

In conclusione, si riepilogano di seguito le condizioni per la concreta applicabilità dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis:

- a) le opere devono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione;
- b) le opere in parziale difformità o in variazione essenziale rispetto al permesso di costruire ovvero alla SCIA art. 23 d.P.R. n. 380/2001 devono essere state realizzate contestualmente all'esecuzione del titolo principale o comunque nel periodo di efficacia del titolo medesimo; al contrario, le opere realizzate in difformità in un momento successivo alla scadenza del titolo edilizio principale costituiscono opere realizzate in assenza di titolo (a prescindere dalla tipologia delle opere stesse) e pertanto non sono ammissibili all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis, ma solo all'accertamento di cui all'art. 36;
- c) in area non vincolata, le opere devono rientrare nelle categorie della parziale difformità o della variazione essenziale come riepilogate nella tabella n. 1 o tra quelle di cui ai commi 2 e/o 3 dell'art. 17 della l.r. 15/2008;
- d) in area vincolata, fermo restando l'obbligo di accertamento di compatibilità paesaggistica, le opere devono rientrare nella categoria della parziale difformità o della variazione essenziale come individuata nella tabella n. 2 o tra quelle di cui all'art. 17, commi 2 e/o 3 della l.r. 15/2008.

**Si precisa che le indicazioni qui fornite hanno mero carattere riepilogativo e resta onere degli uffici tecnici delle Amministrazioni in indirizzo verificare la sussistenza delle condizioni per applicare l'art. 36-bis**, in relazione alle fattispecie di parziale difformità e di variazione essenziale come sopra individuate e a quanto previsto dalle norme tecniche dei propri strumenti urbanistici generali nonché in relazione alla conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda ed a quella edilizia vigente al momento della realizzazione.

Come specificato al successivo punto 2.1, la sussistenza di tali condizioni dovrà essere attestata dal Responsabile del SUE mediante la compilazione del modulo di trasmissione dell'istanza approvato con determina n. GI5003 del 12/11/2024 (all.2). Le istanze prive di tale dichiarazione saranno restituite al SUE per improcedibilità.

## I.2. Interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

Anche per questa fattispecie, è opportuno definire preliminarmente l'ambito di applicazione.

La norma, nelle ipotesi di cui all'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, ammette ad accertamento di conformità gli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. Deve puntualizzarsi che sono ammesse ad accertamento le opere realizzate in assenza della SCIA laddove rientrino nelle casistiche di cui all'art. 22, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380/2001.

Pertanto, a differenza di quanto esposto nel punto I.1, in questa fattispecie non è necessario valutare la tipologia delle opere in relazione a quanto previsto dall'art. 17 della l.r. 15/2008, in quanto l'istituto trova applicazione per gli interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380/2001 **anche se realizzati in assenza di titolo**. Analiticamente, tali interventi sono:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
3. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001, diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lett. c) (interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "leggera");
4. le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

**NON rientrano**, invece, in questa fattispecie i seguenti interventi, qualora realizzati in assenza di titolo:

- i) gli interventi di cui al comma 2 bis dell'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 (*"le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore"*);
- ii) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001;
- iii) gli interventi per i quali è ammessa la SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001.

I predetti interventi devono comunque essere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione.



## 2. Accertamento di compatibilità paesaggistica. Autorità competente e raccordo con il d.lgs. 42/2004.

Laddove gli interventi di cui all'art. 36-bis siano stati realizzati, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il comma 4 del medesimo articolo prevede che “[...] 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 [...]”. Nella fase della conversione in legge del DL n. 69/2024, è stato ampiamente chiarito che l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al comma 4 dell'art. 36-bis costituisce un ulteriore e diverso istituto rispetto a quello già previsto dall'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004, non modificato con il DL n. 69/2024.

La principale differenza è di carattere procedurale ed è costituita dal fatto che l'accertamento di cui al codice dei beni culturali costituisce un procedimento a istanza di parte, che può essere quindi attivato su richiesta diretta dell'interessato, mentre l'accertamento di cui al d.P.R. n. 380/2001 è una fase *endoprocedimentale* del procedimento di accertamento di conformità disciplinato dal nuovo articolo 36-bis e pertanto è attivato su richiesta delle Amministrazioni Comunali.

Altra differenza sostanziale è rappresentata dall'ambito di applicazione dei due istituti. Nel caso dell'accertamento di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/2004, infatti, vi è una generale condizione che le opere oggetto di istanza non abbiano comportato un aumento di volume o superficie utile rispetto a quanto legittimato, mentre nel nuovo accertamento di cui all'art. 36-bis, comma 4, sono ammissibili anche le opere che abbiano comportato un aumento di superficie utile e di volume, **purché rientranti nei limiti, nelle condizioni e nelle fattispecie illustrate al precedente punto I.**

Trattandosi, dunque, di due distinti istituti, le funzioni relative all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al comma 4 dell'art. 36-bis non sono da ritenersi delegate e, fino a diversa disposizione, saranno quindi esercitate dalla Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare in qualità di autorità preposta alla gestione del vincolo.

Restano invece delegate ai comuni, ai sensi dell'art. 1 della l.r. 8/2012, le funzioni amministrative relative all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/2004, per il quale continua a trovare applicazione il Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura e la determinazione del danno ambientale.

Inoltre, in conformità a quanto previsto dalla DGR n. 742/2024 (all.1), al fine di consentire agli interessati di usufruire della normativa più favorevole, nel caso in cui per le opere oggetto di un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 4, dovesse risultare una precedente istanza presentata alla Regione ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004 ancora non definita, è necessario che il soggetto istante dichiari, nell'istanza presentata ai sensi dell'art. 36-bis, che le medesime opere sono oggetto di una precedente istanza avanzata ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004, della quale richiede contestualmente l'archiviazione.



## 2.1. Procedura per l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il comma 4 dell'art. 36-bis dispone che: “ [...] 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 [...] 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”.

Pertanto, nel rispetto di quanto previsto dalla suddetta norma, l'istanza di accertamento di conformità dovrà essere presentata al SUE del Comune competente, il quale dovrà valutare innanzitutto che le opere oggetto della richiesta siano effettivamente qualificabili quali interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale rispetto al titolo edilizio ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001; qualora gli interventi oggetto dell'istanza ricadano in area sottoposta a vincolo paesaggistico, il Responsabile del SUE provvede a inoltrare a questa Direzione Regionale la richiesta di parere vincolante in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Al fine di garantire l'operatività delle norme sul territorio regionale, con la determina n. G15003 del 12/11/2024 (all. 2) questa Direzione ha approvato:

- i) l'elenco della documentazione da trasmettere per il rilascio del parere di compatibilità paesaggistica e le modalità di presentazione;
- ii) il modello che i Comuni dovranno utilizzare per richiedere alla Regione il rilascio del parere e trasmettere la relativa documentazione;
- iii) il modello di dichiarazione asseverata per il tecnico incaricato da allegare alla documentazione.

Le richieste di parere dovranno pervenire **esclusivamente** per il tramite del SUE comunale e, nelle ipotesi di parziale difformità o variazione essenziale, dovranno essere corredate, oltre che dalla documentazione prevista dalla determina n. G15003/2024 (all.2), anche dal titolo abilitativo edilizio (PdC o SCIA) ovvero dall'atto di approvazione dell'opera pubblica e, in tutti i casi, dell'eventuale titolo paesaggistico rilasciato in delega (ovvero dai 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.

Al riguardo, si rappresenta che la richiesta, motivata dall'esigenza di verificare l'effettiva sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36-bis, trova fondamento nell'art. 18, comma 2, della legge 241/1990 che prevede che “I documenti attestanti atti, fatti, qualità e stati soggettivi, necessari per l'istruttoria del procedimento, sono acquisiti d'ufficio quando sono in possesso dell'amministrazione procedente, ovvero sono detenuti, istituzionalmente, da altre pubbliche amministrazioni. L'amministrazione procedente può richiedere agli interessati i soli elementi necessari per la ricerca dei documenti.”.

In alternativa, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della l. 241/1990, il responsabile del SUE Comunale potrà attestare che lo stato *ante operam* rappresentato nell'elaborato grafico è conforme a quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati dall'Amministrazione stessa, avendo cura di indicare gli estremi dei provvedimenti edilizi e paesaggistici rilasciati. Per tale dichiarazione al momento non si è ritenuto di prevedere un modulo unico e si rimanda pertanto alle Amministrazioni Comunali che provvederanno autonomamente per ciascuna istanza.

Ricevuta l'istanza ed esaminata la documentazione allegata, fatte salve eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti che dovranno pervenire entro il termine di 45 giorni dalla richiesta delle stesse, questa Direzione provvederà a richiedere il parere vincolante alla Soprintendenza competente per territorio trasmettendo la documentazione pervenuta e la proposta di parere. Decorso il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta di parere alla Soprintendenza, questa Direzione regionale considererà acquisito con esito favorevole il parere della Soprintendenza, e provvederà a rilasciare il parere vincolante al comune entro il termine complessivo di 180 giorni dalla richiesta comunale.

Si precisa che tutte le comunicazioni di questa Direzione verranno inoltrate esclusivamente a mezzo PEC al SUE del comune competente e solo per conoscenza al tecnico incaricato e che i termini per il riscontro di eventuali richieste di integrazioni o chiarimenti, da trasmettere esclusivamente per il tramite il SUE, decorreranno quindi dalla avvenuta ricezione da parte del SUE.

Si precisa, altresì, che saranno considerate come valide le PEC inviate agli indirizzi dei tecnici incaricati anche nei casi in cui la consegna non dovesse avvenire per casella di posta piena, in quanto è onere degli incaricati mantenere fruibile la propria casella di posta elettronica certificata.

## 2.2. Pagamento della sanzione pecuniaria

L'art. 36-bis prevede il pagamento di un'oblazione, disciplinata dal comma 5, nonché, nelle ipotesi in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica, il pagamento di una sanzione, disciplinata dal successivo comma 5 bis, *“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 d.lgs. 42/2004”*.

La norma non specifica il momento in cui la sanzione pecuniaria sia dovuta né il soggetto deputato a comunicare la sanzione.

Tuttavia, la locuzione di cui al comma 5-bis *“Nelle ipotesi di cui al comma 4, **qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica**, si applica altresì una sanzione...”* sembra potersi interpretare nel senso che solo successivamente all'emissione del parere di compatibilità favorevole da parte della Regione sia possibile comminare la sanzione. Inoltre, dalla lettura integrata del comma 5 (*“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo...”*) e del comma 5 bis (che dispone la sanzione aggiuntiva) emerge che il pagamento di oblazione e sanzione aggiuntiva debbano essere effettuati prima del rilascio del provvedimento finale da parte dell'Amministrazione Comunale, titolare del procedimento.

Pertanto, nel rispetto della norma e del più generale principio di semplificazione, in fase di prima applicazione, la Regione provvederà ad emettere il parere di compatibilità paesaggistica quantificando contestualmente la somma dovuta per la sanzione pecuniaria di cui al comma 5 bis dell'art. 36-bis e le modalità di pagamento.

Una volta ricevuto il parere, sarà onere del SUE comunicare all'interessato le somme dovute a titolo di oblazione e di sanzione pecuniaria, precisando che quest'ultima dovrà essere materialmente corrisposta alla Regione in qualità di autorità preposta alla gestione del vincolo. Si precisa che il pagamento della sanzione pecuniaria, così come quello dell'oblazione, sono da ritenersi elementi essenziali ai fini della validità del provvedimento finale di accertamento di conformità.

Ai fini del calcolo della sanzione pecuniaria, nelle more di una revisione organica del regime sanzionatorio e di eventuali indicazioni a livello nazionale:

- il “*danno arrecato*” verrà determinato calcolando la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino delle opere eseguite secondo il “*Tariffario Regionale per opere edili, stradali, impiantistiche e idrauliche*” vigente al momento dell'emissione del provvedimento finale;
- il “*profitto conseguito*” sarà determinato in base all'incremento del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri dell'IMU/ICI risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti;
- la sanzione minima è determinata in € 2.000,00;
- secondo quanto chiarito dal parere n. 12633 del 20/04/2017 reso dall'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, in caso di opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, la sanzione pecuniaria non è dovuta in quanto non si configura un illecito paesaggistico.

Su richiesta dell'interessato e previa autorizzazione regionale, sarà possibile rateizzare il pagamento della sanzione pecuniaria.

### 3. Accertamento di compatibilità paesaggistica per l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

L'art. 3, comma 2, del DL n. 69/2024 convertito con legge 105/2024 prevede che “*Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'articolo 36-bis, ad eccezione dei commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.*”

Viene quindi espressamente riconosciuta la possibilità di applicare l'art. 36-bis, compreso il comma 4, alle opere delle amministrazioni pubbliche, con esclusione del regime sanzionatorio. Non viene meno, invece, il carattere endoprocedimentale del nuovo accertamento di compatibilità, dovendosi sempre inquadrare in un più generale procedimento di accertamento di conformità, né vengono meno le condizioni di ammissibilità descritte nel punto 2 della presente direttiva.

Pertanto, gli indirizzi procedurali di cui al punto 2.1 troveranno piena applicazione anche per le opere di pubbliche amministrazioni e l'istanza di accertamento di compatibilità dovrà pervenire alla Regione sempre per il tramite del SUE del Comune dove sono state realizzate le opere. Non trova, invece, applicazione, quanto illustrato al punto 2.2 in merito alla sanzione pecuniaria.

Nel caso specifico, trattandosi di opere pubbliche, spesso rientranti nel campo di applicazione del Codice dei Contratti, si ritiene opportuno che le Amministrazioni, nel rispetto dei propri atti di organizzazione,

attribuiscono la responsabilità del procedimento dell'accertamento di conformità ad un soggetto diverso da quello responsabile del progetto della realizzazione delle opere oggetto di accertamento.

**Resta salva la possibilità di ricorrere all'accertamento di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/2004 secondo le procedure già in essere.**

Si coglie l'occasione per ricordare che l'art. 1, comma 2, della l.r. 8/2012 prevede che "Restano, altresì, di competenza regionale le funzioni amministrative concernenti l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167 del d.lgs. 42/2004 e le funzioni di vigilanza sui beni assoggettati a vincolo paesaggistico di cui ai commi 1 bis e 4, in caso di interventi realizzati in violazione dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 da parte delle amministrazioni comunali."

#### 4. Accertamento di compatibilità paesaggistica per opere realizzate entro l'11 maggio 2006

Una novità di particolare rilievo è quella introdotta dall'art. 3, comma 4 bis, del DL n. 69/2024 convertito con legge 105/2024, il quale prevede che:

*4-bis. 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.*

Si tratta, in sostanza, di una fattispecie ulteriore oltre a quella prevista dall'art. 36-bis, non soggetta alle limitazioni della tipologia di violazione stabilite in via ordinaria ma condizionata solo all'esistenza di un titolo abilitativo che non sia stato rilasciato in sanatoria.

La procedura sarà analoga a quella ordinaria e pertanto vale quanto già illustrato ai precedenti punti 2, 2.1 e 2.2. La modulistica approvata con determina n. G15003/2024 (all.2) prevede la possibilità di indicare questa fattispecie all'atto della richiesta.

#### 5. Conferenza di servizi

Un ultimo aspetto che si ritiene utile chiarire è quello relativo alla possibilità di applicare il modulo procedimentale della conferenza di servizi agli accertamenti di compatibilità paesaggistica di cui al comma 4 dell'art. 36-bis.

Questa Direzione ritiene che non sia possibile ricorrere alla conferenza di servizi in quanto la valutazione di compatibilità di opere già realizzate deve sottostare a precisi limiti di legge e pertanto non può essere sostituita dal meccanismo decisionale collegiale previsto per la conferenza di servizi, fondato "sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle Amministrazioni partecipanti" (art. 14-ter, comma 7, l. 241/1990). Parimenti, un'eventuale valutazione negativa non potrebbe essere superata dalla procedura di composizione del dissenso prevista dall'art. 14-quinquies della l. 241/1990.

In generale, poi, si rileva che le disposizioni in materia di conferenza di servizi appaiono orientate verso progetti di opere ancora da realizzare e non sembrano concepite in funzione della sanatoria a posteriori di quelle abusive: a conferma di ciò, i riferimenti ai "progetti", agli "studi di fattibilità" alle "attività del privato

subordinate ad atti di assenso” (art. 14) e alle “*modifiche progettuali eventualmente necessarie ai fini dell’assenso*” (art. 14-ter) diretti ad armonizzare il futuro intervento col contesto paesaggistico che per giurisprudenza costante non sono ipotizzabili nel caso di legittimazione ex post di opere già realizzate.

Tali indicazioni valgono anche per l’accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all’art. 167 del d.lgs. 42/2004.

## 6. Quesiti e assistenza ai Comuni

In fase di prima applicazione della norma, compatibilmente con il personale disponibile, questa Direzione cercherà di fornire il supporto necessario alle Amministrazioni Comunali. Al fine di rilevare eventuali dubbi interpretativi non chiariti dalla presente direttiva, si potrà inviare una e-mail, **contenente solo quesiti di ordine generale**, all’indirizzo [segreteria@regione.lazio.it](mailto:segreteria@regione.lazio.it). Inoltre, la Direzione si attiverà per pubblicare quanto prima sul portale regionale tutte le informazioni procedurali e un elenco di FAQ che verrà alimentato anche con le richieste pervenute via e-mail. Le informazioni saranno rese disponibili all’indirizzo <https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/accertamenti-compatibilita-paesaggistica>, nella sottosezione “*Accertamento endoprocedimentale (art. 36-bis d.P.R. n. 380/2001)*”.

Si invitano le Amministrazioni a non inviare le richieste di quesiti a mezzo PEC e ad indicare sempre nel testo della richiesta un contatto telefonico e di posta elettronica non PEC. Si rappresenta fin d’ora che eventuali richieste pervenute via PEC senza indicare ulteriori contatti potrebbero non ricevere una risposta diretta ma essere riscontrate, qualora di interesse generale, solo mediante le FAQ. Si precisa, inoltre, che quesiti riguardanti singole pratiche non verranno presi in considerazione.

IL DIRIGENTE

Arch. Giorgia Boca

BOCA GIORGIA

CN=BOCA GIORGIA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATTI=80143490581

IL DIRETTORE

Ing. Emanuele Calcagni

CALCAGNI EMANUELE  
2024.12.19 15:49:16  
CN=CALCAGNI EMANUELE  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATTI=80143490581

Allegati:

1. Delibera di Giunta Regionale n. 742 del 03/10/2024 “*Indicazioni operative per i procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica disciplinati dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con legge 24 luglio 2024 n. 105, recante: “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”*”.
2. Determina n. G15003 del 12/11/2024, pubblicata sul BUR Regionale n. 95 del 26/11/2024 “*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*”