

CONDIZIONI DI SERVIZIO

Accertamento di compatibilità paesaggistica

L'accertamento di compatibilità paesaggistica è un procedimento normato dal codice dei beni culturali e del paesaggio finalizzato alla regolarizzazione di opere eseguite in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica in zone soggette a vincolo paesaggistico. Nel complesso ambito di tutela paesaggistica, si inserisce così la possibilità di sanare tali opere realizzate, ma solo in alcuni casi specifici previsti dal dlgs 42/2004.

La compatibilità paesaggistica è regolamentata dal codice dei beni culturali e del paesaggio. L'art. 146 stabilisce che chi detiene, possiede o è proprietario di aree o immobili di rilevanza paesaggistica soggetti a tutela legale, non può alterarli o apportare modifiche che mettano a rischio i valori paesaggistici da preservare. Quando si intendono effettuare interventi in queste zone soggette a protezione paesaggistica, è obbligatorio presentare i progetti alle autorità competenti.

La procedura di accertamento è finalizzata a garantire la protezione e la conservazione dei valori paesaggistici, rendendo indispensabile un dialogo attivo tra i soggetti che intendono effettuare interventi e le autorità locali, con l'obiettivo di conciliare lo sviluppo con la tutela del patrimonio paesaggistico.

A chi è rivolto

Secondo il codice dei beni culturali e del paesaggio l'accertamento di compatibilità paesaggistica è rivolto ai proprietari, ai possessori o i detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, i quali per poter eseguire interventi su tali beni, devono richiedere l'autorizzazione paesaggistica all'amministrazione competente.

I casi consentiti

Secondo l'art. 167 comma 4 del dlgs 42/2004 e l'art. 181 comma 1-ter l'accertamento della compatibilità paesaggistica è consentito per i seguenti interventi:

_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;

_per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

_per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del dpr 380/2001.

In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del dlgs 42/04, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto nei 3 casi appena elencati.

Il Ministero per i beni e le attività culturali con la circolare n. 33 del 26 giugno 2009 ha spiegato ancora meglio cosa si intende per "lavori", "superfici utili" e "volumi", termini utilizzati nell'art. 167. Si delinea la necessità di dare una definizione univoca per i suddetti termini così da utilizzarla a livello nazionale. Le definizioni sono le seguenti:

lavori: interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati;

superfici utili: qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge ed i balconi, nonché i portici, collegati all'edificio, aperti su 3 lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime dell'edificio stesso;

volumi: qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un edificio preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici (ricordiamo che in ambito di una autorizzazione paesaggistica, i volumi tecnici non sono considerati irrilevanti).

Procedura e tempi dell'accertamento

Il proprietario (possessore o detentore a qualsiasi titolo) dell'immobile o dell'area interessata deve presentare specifica domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. Chiariamo anche un altro aspetto importante: la tempistica. L'autorità competente ha 180 giorni di tempo per pronunciarsi in merito, previo parere vincolante della Soprintendenza (da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni). Gli esiti possono essere 2:

_ 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 della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima;

_ in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria (rimessione in pristino a proprie spese).

All'autorità giudiziaria competente deve essere anche inviata l'attestazione dell'avvenuta rimessione in pristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 181, comma 1-quinquies del dlgs 42/2004.

Cosa serve

Alla domanda di accertamento presentata all'autorità competente, il proprietario dell'immobile o dell'area interessata deve allegare una serie di documenti affinché la pratica sia accettata, tra le quali la relazione paesaggistica, parte integrante del processo. È infatti consigliabile e spesso obbligatorio presentare una relazione paesaggistica quando si richiede un accertamento di compatibilità paesaggistica. Ti ricordo che la relazione paesaggistica è un documento obbligatorio secondo il dpcm del 12 dicembre 2005 (attuativo dell'art. 146 del dlgs 42/2004) che contiene un approfondimento sugli aspetti paesaggistici, con particolare attenzione ad eventuali vincoli presenti e all'impatto che le future costruzioni possono avere sul contesto tutelato. Grazie al software relazione paesaggistica puoi ottenere la documentazione che ti occorre in linea con le normative vigenti, senza commettere errori fatali anche per il successivo accertamento di compatibilità paesaggistica.

Oltre alla relazione paesaggistica, per l'accertamento di compatibilità, occorrono altri documenti tra i quali: cartografie, documentazione fotografica, documentazione di progetto, elaborati grafici, copia dei documenti di identità dei soggetti coinvolti nella pratica, quietanze di pagamenti (imposta di bollo, diritti di segreteria, ecc.), asseverazione sottoscritta dal tecnico incaricato circa la conformità urbanistica delle opere realizzate, ecc.

Esempio relazione compatibilità paesaggistica

Facciamo ora un esempio di relazione di compatibilità paesaggistica, per comprendere ancor meglio quale possa essere lo schema da rispettare per evitare errori. Ogni relazione deve essere adattata alle

condizioni e alle situazioni proprie del caso. In maniera esemplificativa elenchiamo quelli che possono essere gli elementi che compongono la relazione.

La relazione si apre con la dichiarazione da parte dello scrivente di avere titolo per la presentazione della stessa: di essere proprietario esclusivo o comproprietario con altri soggetti (se del caso, da specificare) o di avere titolo (in qualità di persona fisica-società-impresa-ente) dell'area di interesse.

Segue una descrizione dell'opera o dell'intervento in oggetto (specificare a cosa è correlata l'opera, il carattere dell'intervento, la destinazione d'uso, il contesto paesaggistico, la morfologia del sito, ubicazione, ecc.).

Lo scrivente chiede all'ente competente l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del dlgs 42/2004 per l'esecuzione di alcune opere. In questa sezione deve essere specificato in quale dei 3 casi consentiti ricadono le opere. Bisogna poi specificare se l'immobile oggetto della richiesta di compatibilità paesaggistica ricade in ambito assoggettato a tutela paesaggistica: nello specifico, essere ubicato in area di notevole interesse pubblico (art. 136 dlgs 42/2004) o in aree tutelate per legge (art. 142 dlgs 42/2004).