

## ALLEGATO 3

**5-05261 Simiani: Chiarimenti in ordine all'applicazione della procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica ad alcuni interventi.****TESTO DELLA RISPOSTA**

In riferimento al quesito posto, rappresento quanto segue.

Per quanto di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e acquisiti gli elementi di valutazione di spettanza del Ministero della cultura, si forniscono le seguenti coordinate interpretative in merito alla portata applicativa della disposizione in oggetto, con particolare riferimento al raccordo tra i titoli edilizi rilasciati in assenza di accertamento di compatibilità paesaggistica e la nuova procedura di sanatoria semplificata.

Per rispondere correttamente al quesito, appare opportuno muovere dalla ragione ispiratrice del legislatore. Il comma 4-*bis* dell'articolo 3 del decreto-legge n. 69 del 2024 (cosiddetto «Salva Casa») nasce per risolvere una situazione di stallo che ha interessato migliaia di immobili per decenni.

Storicamente, molti comuni hanno rilasciato titoli abilitativi (licenze, concessioni o permessi) in zone vincolate senza aver preventivamente acquisito il parere della Soprintendenza, omettendo dunque l'accertamento di compatibilità paesaggistica. Questo errore, pur essendo imputabile esclusivamente alla Pubblica Amministrazione, ricadeva sul cittadino: il titolo edilizio risultava infatti «viziato» e l'opera, seppur conforme al progetto approvato, era formalmente priva di legittimità paesaggistica, risultando di fatto incommerciabile o soggetta a rischio di annullamento.

La norma mira, dunque, a tutelare l'affidamento del privato che ha agito sulla base di un provvedimento espresso del Comune, sanando non necessariamente un «abuso edilizio» materiale (l'o-

pera è conforme al titolo), ma un «vizio procedurale» dell'amministrazione.

Alla luce del quadro normativo e delle linee di indirizzo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (punto 3.5.5), si può affermare che la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica prevista dall'articolo 36-*bis* TUE sia pienamente attivabile nelle ipotesi prospettate dall'onorevole interrogante.

La risposta ai dubbi interpretativi sollevati è affermativa: è possibile attivare la procedura di sanatoria anche in assenza di un abuso edilizio «in senso stretto». Ciò in quanto, il comma 4-*bis* opera una vera e propria estensione sostanziale della disciplina della sanatoria.

Essa permette di superare il rigido divieto contenuto nell'articolo 167 del Codice dei Beni Culturali, che impedirebbe di sanare «ora per allora» opere che abbiano creato volume o superficie. Poiché l'intervento è antecedente all'11 maggio 2006, il legislatore consente di recuperare quel parere mancante, sanante il titolo originario.

E corretto rilevare che non vi sia un abuso edilizio materiale (poiché l'opera rispecchia il titolo), ma esiste un abuso paesaggistico formale. La norma del Salva Casa utilizza lo strumento procedurale dell'articolo 36-*bis* (l'accertamento di conformità semplificato) come veicolo per regolarizzare questa specifica anomalia.

Nel caso sopra descritto, pertanto, troverà applicazione quanto disposto dall'articolo 36-*bis* TUE e, conseguentemente, potrà essere emesso il parere vincolante anche in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'arti-

colo 34 del TUE ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del TUE.

Al di fuori, pertanto, dalle ipotesi tassativamente previste dal suddetto comma 1 dell'articolo 36-*bis* del TUE, l'articolo 167 del Codice trova piena applicazione.