

FAQ (aggiornamento 05/06/2025)

Quesito n. 1)

D - Il quesito da proporre riguarda la realizzazione di opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio del 1968 e consistenti in ampliamento volumetrico relativamente a fabbricato a destinazione residenziale, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. m) D.Lgs 42/2004 a far data dalla data di adozione del PTPR. Pertanto il vincolo paesaggistico risulta sopravvenuto rispetto alla data di esecuzione dell'abuso.

La procedura edilizia ai fini dell'accertamento di conformità pare rientrare all'interno dell'art. 34-ter del DPR 380/2001 che recita: "Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore".

Lo stesso articolo, per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, rimanda alle procedure previste per l'art. 36-bis, e dunque procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica non subdelegabile, come da specifiche contenute nella Vs. circolare prot. 1566357 del 20.12.2024.

Si chiede pertanto se, in considerazione del rimando all'art. 36-bis contenuto nell'art. 34-ter, ed in considerazione del vincolo sopravvenuto alla realizzazione dell'abuso, debba applicarsi la procedura regionale descritta nella Vs. circolare o debba invece applicarsi la procedura subdelegabile prevista dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/2004.

R – Qualora le opere da sanare costituiscano effettivamente parziale difformità, trova applicazione in via ordinaria l'art. 36-bis del DPR n. 380/2001, che consente l'adozione di un unico provvedimento di sanatoria, con conseguente applicazione della procedura descritta nella circolare regionale prot. 1566357 del 20.12.2024. La circolare trova applicazione anche per le opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo. Si ricorda che la medesima circolare fornisce un riepilogo delle opere classificabili quali parziali difformità in area vincolata.

Tuttavia, seppur non espressamente disciplinato dalla norma, in analogia a quanto previsto per i titoli edilizi ordinari dall'art. 22, comma 7, del d.P.R. n. 380/2001, resta comunque facoltà dell'interessato richiedere anche per le parziali difformità l'accertamento di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5, del d.Lgs. 42/2004 e procedere poi all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

Quesito n. 2)

D – [La circolare regionale prot. 1566357 del 20.12.2024](#) ha chiarito che: "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 [...]"...

Introducendo, quindi, la necessità di Accertamento di compatibilità paesaggistica solo per quegli edifici realizzati in una zona già interessata da vincoli.

Chiarimento, quindi, che porterebbe a non chiedere Accertamento di compatibilità paesaggistica per edifici realizzati in assenza di vincolo poi sopraggiunto.

[...] Quindi, in conclusione, si chiede il Vs. illustrissimo parere per evidenziare che l'accertamento paesaggistico – art. 36 bis, comma 4 - è dovuto solo per gli edifici costruiti in aree già vincolate e non per quelli il cui sedime sia stato successivamente interessato da vincoli.

R - È necessario richiedere il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis, comma 4, del DPR n. 380/2001 anche per le opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo.

La circolare infatti sintetizza per ragioni espositive il contenuto dell'art. 36-bis, comma 4, del DPR n. 380/2001 che testualmente prevede la possibilità di accertare la compatibilità paesaggistica per opere realizzate in difformità o in assenza di autorizzazione paesaggistica **“per gli interventi di cui al comma 1”**.

Gli **“interventi di cui al comma 1”** sono quelli **“realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37”**.

Stante la formulazione della norma, in tutti i casi in cui venga attivato il procedimento di cui all'art. 36-bis per la sanatoria edilizia occorre procedere alla verifica di compatibilità prevista dal comma 4 del medesimo articolo qualora le opere ricadano, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, in area vincolata.

Tale considerazione è stata espressamente precisata anche nelle **“Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)”**, pubblicate in data 30/01/2025 al punto D3.5.5.2 (**“Le disposizioni si applicano anche per interventi che risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione”**).

In questi casi, come chiarito dalla circolare regionale, non è prevista la corresponsione della sanzione di cui al comma 5-bis.