



Ufficiale incaricato

con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nulla osta ambientale (c.f.r. art. 152 del D.Leg.vo n. 490/1999 e, dal 1/5/2004 art. 149 del D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 – codice dei beni culturali e del paesaggio)”;

- il Ministero dei Beni Culturali, in merito al procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/04, con nota prot. n. 16721 del 13/09/2010, ha evidenziato che *"la percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisito di rilevanza paesaggistica del fatto. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza stessa dell'illecito contestato"*.;
- il MIBAC, con la citata nota, ha inoltre argomentato come non sussiste illecito paesaggistico per gli interventi edilizi abusivi che risultano "non visibili" pur comportando un incremento di superficie e di volume (che dovrà per forza di cose essere di minima entità), valutato che non è dovuta "a monte" l'autorizzazione paesaggistica *"di un intervento obiettivamente incapace di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione, in quanto oggettivamente non percepibile"*. Infatti, nella pratica, risulta possibile la creazione di superfici utili o di volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati, senza alcuna alterazione dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici sotto il profilo dei valori in tutela (quelli paesaggistici, per l'appunto);
- non esistono linee guida predisposte dallo stesso MIBAC in merito al concetto di percepibilità e visibilità enunciati nella nota prot. n. 16721 del 13/09/2010;
- in forza del principio di ragionevolezza, i procedimenti amministrativi relativi alle fattispecie sopra evidenziate, come chiarito dal MIBAC con nota prot. n. 16721 del 13/09/2010, devono essere adeguati ad un canone di razionalità operativa, in modo da *"... evitare irrazionali e controproducenti rigorismi applicativi che condurrebbero all'adozione di ordini di demolizioni di interi manufatti a causa di minimali variazioni assolutamente non percettibili..."*;
- i procedimenti amministrativi relativi ad interventi edilizi abusivi che non hanno comportato alterazione dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e/o che risultano "non visibili", essendo in genere, suscettibili di valutazione esclusivamente sul piano del contenuto patrimoniale, in base al principio di proporzionalità, non devono venire sacrificati al di là di ciò che è strettamente necessario per il soddisfacimento dell'interesse pubblico primario perseguito in concreto (tutela dei valori paesaggistici, per l'appunto);
- l'Ufficio scrivente, al fine della definizione delle pratiche di condono riguardanti il cambio di destinazione d'uso (compresa anche la tipologia di abuso n. 3) ricadenti nella fattispecie di cui al punto 4 e 5 della premessa, ha disposto con l'ordine di servizio n. 743 del 23/02/2007, che, *" il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge 326/03, in aree tutelate da vincolo paesaggistico, per abusi edilizi consistenti nel mutamento di destinazione d'uso (compresa anche la tipologia d'abuso n. 3 ai sensi della L.R. 12 del 08.11.2004 All. A), senza opere o con opere meramente interne che non abbiano in alcun modo modificato l'aspetto esteriore di un edificio preesistente, in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati, non è soggetto alla preventiva acquisizione del parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 32 comma 43, della legge 24 novembre 3003, n. 326, in quanto, non avendo l'abuso edilizio comportato modificazioni dello stato esteriore dei luoghi, non sussiste violazione della normativa paesaggistica"*;

- la Regione Lazio, con riferimento all'Ordine di servizio citato al punto precedente, con nota prot. n. 31639 del 21/02/2007, si è espressa in maniera favorevole sulla condonabilità degli abusi consistenti nel cambio di destinazione d'uso senza opere esterne, realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ritenendo inoltre non necessaria l'autorizzazione paesaggistica preventiva ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/04;

Considerato inoltre che

- l'art. 11, comma 4 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato stabilisce, come riportato ai punti precedenti, che non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04, sia gli interventi di trasformazione interna agli edifici e manufatti esistenti sia la modifica delle destinazioni d'uso, realizzati su edilizi ricadenti in area vincolata ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettere a) b) c) del D.Lgs. n. 42/04, qualora gli stessi non comportino modifiche dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- oltre ai casi riportati al punto precedente, come sopra argomentato, al fine di evitare delle decisioni arbitrarie ed irrazionali, si ritiene opportuno determinare che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/04, la creazione di superfici utili o di volumi all'interno della sagoma dell'edificio preesistente legittimamente realizzato, nella misura inferiore al 1% della superficie utile preesistente, "... essendo di minima entità, non recano pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione, in quanto oggettivamente non percepibile";
- il presente OdS è stato illustrato nel corso della riunione tenutasi presso l'UCE il giorno 22.03.13, al responsabile del settore di competenza dell'Avvocatura Capitolina e, per le vie brevi, anche al responsabile del procedimento di Risorse RpR, che hanno espresso in proposito il proprio assenso;
- la regione LAZIO, chiamata ad esprimersi sulla condonabilità degli abusi ricadenti in area vincolata dal punto di vista paesaggistico, con nota prot. n. 31639 del 21/02/2007, non ha precisato se gli interventi edilizi condonabili devono essere conformi o meno agli strumenti urbanistici;
- quanto riportato nella circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 7/12/2005, "...deve ritenersi ammessa la sanatoria delle opere interne pur in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nulla osta ambientale (c.f.r. art. 152 del D.Leg.vo n. 490/1999 e, dal 1/5/2004 art. 149 del D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio)", è da ritenere prevalente su pareri e dispositivi contrastanti in quanto di portata giuridica prevalente.


Quanto sopra premesso e considerato, si dispone che:

- i. l'ordine di servizio n. 978 del 30/11/2012 sia abrogato con effetto immediato e sostituito dal presente;
- ii. il primo capoverso dell'ordine di servizio n. 743/2007 sia sostituito come di seguito: **"che, il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della L. 326/2003, in aree tutelate da vincolo paesaggistico, per abusi edilizi che riguardano la creazione di superfici utili o di volumi all'interno della sagoma dell'edificio preesistente legittimamente realizzato, nella misura inferiore al 1% della superficie utile preesistente, e per gli abusi consistenti nel mutamento di destinazione d'uso (compresa anche la tipologia di abuso -3 ai sensi della L.R. n. 12 dell'8/11/2004 allegato A), senza opere o con opere meramente interne che non abbiano in alcun modo modificato l'aspetto esteriore di un edificio preesistente, in assenza del o in difformità del titolo abilitativo edilizio, pur in contrasto con gli strumenti urbanistici, non è soggetto alla preventiva acquisizione del parere paesaggistico favorevole ai**

ROMA

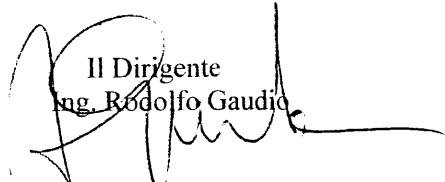


Comune di Roma


Il Comitato Coordinamento
del Controllo
Ing. Marco Utini

sensi dell'art. 32 comma 43 della L. 24/11/2003, n. 326, in quanto, non avendo l'abuso edilizio comportato modificazioni dello stato esteriore dei luoghi, non sussiste violazione della normativa paesaggistica".

Gli uffici istruttori e quelli di controllo, rispettivamente Risorse per Roma R.p.R. S.p.a. e di Roma Capitale, si atterranno pertanto ad istruire le pratiche che non hanno comportato modificazioni dello stato esteriore.


Il Dirigente
Ing. Rodolfo Gaudio