Linee guida per l'applicazione del

PROTOCOLLO DI INTESA
tra il MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI E la REGIONE LAZIO

per la definizione delle fasi procedurali di accertamento di compatibilità paesaggistica e la determinazione del danno ambientale

Il "Protocollo d'Intesa siglato il 18/12/2007 tra Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio all'art. 3" ha specificato e dettagliato i termini indicati dall'art. 167 c. 4, lettera a) del Codice come segue:
per "lavori" si intendono "gli 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";
per "superfici utili" si intende "qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione". Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso";
per "volumi" si intende "qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici".

Procedura (art. 4 del Protocollo d'Intesa)

La procedura per l'accertamento di compatibilità paesaggistica (cfr. art. 167, comma 5 ed art. 4 del Protocollo d'Intesa) prevede che, a fronte di una specifica istanza del richiedente corredata dalla documentazione necessaria, la procedura si concluda entro 180 giorni.

La Regione o l'Ente delegato valuta l'ammissibilità delle domande, ne verifica i requisiti formali e procede al controllo del corredo documentale.

Gli interventi ammessi devono essere conformi agli strumenti di pianificazione paesaggistica vigenti, ivi inclusa la specifica disciplina eventualmente contenuta nelle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui all'art. 140, comma 2, del Codice. Se l'accertamento di compatibilità paesaggistica è richiesto per fattispecie diverse da quelle elencate all'art. 167 co. 4 lettere a), b) e c), la domanda è dichiarata inammissibile con provvedimento che viene

comunicato al richiedente e contestualmente (al Comune ed) alla competente Autorità Giudiziaria.
Se la documentazione risulta incompleta, vengono richieste integrazioni entro il termine di 90 giorni. Qualora il richiedente non provveda a completare la documentazione nei termini, la domanda è dichiarata improcedibile ed archiviata, con provvedimento che viene comunicato al richiedente stesso e contestualmente (al Comune ed) alla competente Autorità Giudiziaria.
Le domande ammissibili e complete della documentazione richiesta, conformi paesaggisticamente, sono inoltrate alla Soprintendenza competente per territorio, unitamente ad una relazione istruttoria e ad una proposta di provvedimento.
La Soprintendenza esprime parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica entro il termine perentorio di 90 giorni, comunicandolo alla Regione o all'Ente delegato.
Se il parere della Soprintendenza è favorevole, la Regione o l'Ente delegato comunica all'interessato l'accertata compatibilità paesaggistica dei lavori effettuati ed irroga la sanzione pecuniaria.
Se il parere della Soprintendenza è negativo, la Regione o l'Ente delegato comunica al richiedente l'esito negativo del procedimento e contestualmente ne dà notizia (al Comune ed) all'Autorità Giudiziaria.
Se la Soprintendenza non esprime alcun parere nel termine di 90 giorni, il parere si intende favorevolmente acquisito ai sensi dell'art. 17bis della L. 241/1990 (Silenzio assenso tra amministrazioni pubbliche).
A seguito dell'avvenuto pagamento della sanzione, la Regione o l'Ente delegato emette il provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, che viene comunicato all'interessato, (al Comune) e alla Soprintendenza. La medesima comunicazione è inviata all'Autorità Giudiziaria competente, qualora la Regione o l'ente delegato abbia notizia di un procedimento penale in atto per i medesimi lavori.
Nel caso di accertamento negativo si applica la rimessione in pristino.

Domanda e corredo documentale (art. 5 del Protocollo d'Intesa)
L'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata secondo il modello di cui all'Allegato 01 e deve essere corredata di tutta la documentazione elencata Allegato 02 secondo i criteri indicati nel Protocollo d'Intesa.

L'istanza e tutta la documentazione allegata devono essere presentate OBBLIGATORIAMENTE in formato digitale all'indirizzo pec del Comune di Roma (protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it)

Solo nel caso previsto dal comma 4 lettera b) dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, ovvero per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, la documentazione richiesta è ridotta ai soli elementi di seguito indicati e non occorre fare riferimento all'allegato 2:

- indirizzo pec (OBBLIGATORIO);
- documentazione fotografica con vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito;
- autorizzazione paesaggistica con indicazione di eventuale mutamento della proprietà, del possessore o del detentore;
- relazione tecnica asseverata che descriva sinteticamente la difformità rispetto all'autorizzazione;
- autocertificazione del proprietario in merito all'esistenza o meno di richiesta di sanatoria ai sensi della l. 326/04;
- autodichiarazione sull'esistenza o inesistenza di procedimenti penali in corso in merito all'abuso in questione.

Sanzione pecuniaria (art. 6 del Protocollo d'Intesa)

La sanzione pecuniaria è equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

Il "danno arrecato" è determinato calcolando la somma che risulterebbe necessaria per la rimessione in pristino delle opere eseguite. Tale somma è determinata secondo la "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio", attualmente vigente, approvata con DGR n. 412 del 6 agosto 2012.

Il "profitto conseguito" è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri dell'I.C.I risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti. A tal fine il richiedente produce la documentazione attestante l'avvenuta variazione della rendita catastale, supportata da una simulazione DOCFA riferita allo stato autorizzato e allo stato di fatto.

In ogni caso la sanzione minima è stabilita in euro 2.000,00 (duemila/00) e la sanzione massima non può superare il decuplo del minimo, pari ad euro 20.000,00 (ventimila/00).