



# Regione Molise

QUARTO DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica – Tecnico delle costruzioni

Ai RESPONSABILI DEL SETTORE  
URBANISTICA  
dei Comuni del Molise  
LORO SEDI

All'Ordine degli Architetti della  
Provincia di CAMPOBASSO  
[pec: architetti@campobasso.archiworld.it](mailto:architetti@campobasso.archiworld.it)

All'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di CAMPOBASSO  
[pec: ordine.campobasso@ingpec.eu](mailto:ordine.campobasso@ingpec.eu)

Al Collegio dei Geometri della  
Provincia di CAMPOBASSO  
[pec: collegio.campobasso@geopec.it](mailto:collegio.campobasso@geopec.it)

All'Ordine degli Architetti della  
Provincia di ISERNIA  
[pec: oappc.isernia@pec.aruba.it](mailto:oappc.isernia@pec.aruba.it)

All'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di ISERNIA  
[pec: ordine.isernia@ingpec.eu](mailto:ordine.isernia@ingpec.eu)

Al Collegio dei Geometri della  
Provincia di ISERNIA  
[pec: collegio.isernia@geopec.it](mailto:collegio.isernia@geopec.it)

E p.c.

Alla SOPRINTENDENZA  
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
DEL MOLISE  
Ufficio Periferico di Isernia  
[pec: mbac-sabap-mol@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-mol@mailcert.beniculturali.it)

**OGGETTO: Procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio) e parere paesaggistico in sanatoria ex art. 32 L. 47/1985 – Comunicazione.**

A seguito di una ormai cospicua casistica di istanze ricevute ai sensi dell'articolo 167 del D. Lgs. n. 42/2004 (Accertamento di compatibilità paesaggistica), nonché del parere paesaggistico in sanatoria ex art. 32 L. 47/1985 (Condonò edilizio), ed a fronte delle diversificate modalità che a livello regionale caratterizzano la trasmissione delle medesime, questo Servizio è già intervenuto con nota distinta prot. n. **13326/2022** del **25/01/2022**, che ad ogni buon fine si allega.

Con la citata comunicazione - al fine di eliminare quelle complicità che più volte si presentano all'avvio dell'iter procedurale - si è voluto fornire un utile contributo per la predisposizione della pratica a corredo dell'istanza ai sensi dell'art. 167 del "Codice", rispetto alla quale il tecnico fiduciario deve pronunciarsi con le necessarie verifiche e/o dichiarazioni di conformità dell'intervento oggetto della c.d. "sanatoria paesaggistica" alle norme e discipline di tutela paesaggistica.

Appare necessario - a fronte di quanto viceversa continua a pervenire - tornare sull'argomento, sicché, richiamando dunque i contenuti del comma 4 dell'articolo 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e ricordato che,



# Regione Molise

## QUARTO DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica – Tecnico delle costruzioni

prima della trasmissione a questa Amministrazione, la verifica della completezza dei documenti a corredo all'istanza e dei relativi contenuti è precipuo compito dello Sportello Unico nell'ambito della propria attività istruttoria, onde evitare richieste di integrazioni derivanti da carenza documentale e/o dal merito degli interventi, questo Servizio ribadisce la necessità di una documentazione il più completa ed esauriente possibile a fronte di rilevate criticità.

Dato, dunque, per acquisito un più rigoroso assolvimento da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ovvero del Responsabile del competente servizio comunale nella verifica documentale e tenuto conto che le indicazioni di cui alla nota del 25/01/2022 sopra richiamata costituiscono un requisito minimo ai fini della presentazione dell'istanza (in bollo) di accertamento di compatibilità paesaggistica, con la presente preme in particolar modo ribadire che risulta necessario, che il tecnico fiduciario si pronunci sulla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento oggetto di "sanatoria", con riferimento ai contenuti del piano paesaggistico e sulla conformità alla normativa di tutela (rectius: comma 4 dell'art. 167 del richiamato "Codice dei beni culturali e del paesaggio"), per la quale si rimanda all'allegata comunicazione prot. n. 13326/2022 del 25/01/2022.

Relativamente al condono edilizio di cui alla L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/2003 ovvero al parere paesaggistico in sanatoria ex art. 32 L. 47/1985, trovando applicazione (a far data dal 1 gennaio 2010) anche alla materia del condono edilizio la disciplina "a regime" del procedimento di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004, per la richiesta (in bollo) si rimanda allo specifico modello<sup>1</sup> approvato con Determinazione del Direttore del Quarto Dipartimento n. 272 del 29/10/2019, opportunamente integrato nel caso in specie e debitamente compilato e sottoscritto.

Si aggiunge altresì, che qual ora la documentazione trasmessa sia carente di copia fotostatica degli elaborati grafici e relazionali (piante, prospetti, sezioni, foto ecc.), allegati a suo tempo ai modelli ministeriali e/o alla domanda di Condono, al fine di una fattiva collaborazione tra amministrazioni pubbliche, si rende opportuno, da parte del competente Servizio comunale, che gli elaborati informatici sottoscritti digitalmente e depositati in modalità telematica siano accompagnati da una dichiarazione di conformità/corrispondenza agli elaborati acquisiti in modalità cartacea e allegati alla domanda di Condono suo tempo presentata ovvero che la documentazione trasmessa sia conforme/corrispondente con quanto già agli atti del Comune.

Si precisa che le procedure sopra richiamate avranno inizio con l'accertata completezza dei documenti, pervenuti esclusivamente tramite Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii., e dei relativi contenuti, nonché delle informazioni minime necessarie al proseguo dei rispettivi procedimenti; diversamente verranno richiesti adeguamenti ed integrazioni della documentazione.

II DIRETTORE DEL SERVIZIO

(Dott.ssa Gabriella Guacci)

*documento informatico sottoscritto con firma digitale*

<sup>1</sup> Il modello è acquisibile dal sito della Regione Molise al seguente link (percorso Aree tematiche → Ambiente → Tutela del Paesaggio → Autorizzazioni paesaggistiche): <http://www3.regione.molise.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/4521>



# Regione Molise

QUARTO DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica – Tecnico delle costruzioni

Ai RESPONSABILI DEL SETTORE  
URBANISTICA  
dei Comuni del Molise  
LORO SEDI

All'Ordine degli Architetti della  
Provincia di CAMPOBASSO  
[pec: architetticampobasso@cpec.aruba.it](mailto:architetticampobasso@cpec.aruba.it)

All'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di CAMPOBASSO  
[pec: ordine.campobasso@ingpec.eu](mailto:ordine.campobasso@ingpec.eu)

Al Collegio dei Geometri della  
Provincia di CAMPOBASSO  
[pec: collegio.campobasso@geopec.it](mailto:collegio.campobasso@geopec.it)

All'Ordine degli Architetti della  
Provincia di ISERNIA  
[pec: oappc.isernia@pec.aruba.it](mailto:oappc.isernia@pec.aruba.it)

All'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di ISERNIA  
[pec: ordine.isernia@ingpec.eu](mailto:ordine.isernia@ingpec.eu)

Al Collegio dei Geometri della  
Provincia di ISERNIA  
[pec: collegio.isernia@geopec.it](mailto:collegio.isernia@geopec.it)

E p.c.

Alla SOPRINTENDENZA  
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
DEL MOLISE  
Ufficio Periferico di Isernia  
[pec: mbac-sabap-mol@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-mol@mailcert.beniculturali.it)

**OGGETTO: Comunicazione relativa alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 (“Codice dei beni culturali e del paesaggio”).**

Abbiamo rilevato che ad oggi continuano a pervenire richieste di “Accertamento di compatibilità paesaggistica” incomplete, determinando un sovraccarico di lavoro per il Servizio, con nostra successiva richiesta di integrazioni e conseguenziale allungamento dei tempi istruttori.

Riteniamo pertanto opportuno fornire alcune necessarie indicazioni operative finalizzate ad assicurare una maggiore efficienza e speditezza dei procedimenti in oggetto (art. 167 del D. Lgs n. 42/2004) nonché a rendere, in una logica di trasparenza dell'azione amministrativa e nel rispetto delle prescrizioni normative vigenti in materia, più efficace l'attività di tutela in zona vincolata in conformità all'art. 167, commi 4 e 5 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Richiamata la disciplina generale in *subiecta materia*, contenuta, come è noto, negli articoli 167 e 181 del D. Lgs. n. 42/2004 (“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” – d'ora in avanti ‘Codice’) e ritenendo, tuttavia, non opportuno entrare nel merito dei singoli punti per i quali è possibile richiedere l'Accertamento di compatibilità paesaggistica, si ricorda che per interventi realizzati in zona vincolata a corredo della richiesta del titolo edilizio in sanatoria, va presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune un'apposita



# Regione Molise

QUARTO DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica – Tecnico delle costruzioni

“istanza” di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 167 del “Codice”, all’uopo predisposta, corredata della necessaria documentazione tecnica e relazionale.

La richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata dal proprietario o da chi ne abbia titolo ai sensi dell’art. 167 del “Codice” con assolto gli obblighi relativi all’imposta di bollo come per legge.

Qualora il richiedente non sia in possesso della firma digitale, l’istanza dovrà essere sottoscritta in modo autografo dal richiedente, accompagnata dal documento di identità oppure sottoscritta digitalmente da persona (tecnico delegato) incaricata dallo stesso richiedente, mediante “delega”.

Il richiedente dovrà, altresì, qualora non in possesso di una casella di Posta Certificata (PEC) delegare il progettista/tecnico alla gestione online della pratica edilizia/paesaggistica e all’invio telematico della stessa nonché a ricevere per proprio nome e conto - ove se ne riscontri la necessità - tutte le comunicazioni, atti e/o provvedimenti comunque denominati inerenti il procedimento presso il suo indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC).

Al fine di rendere più celere il procedimento amministrativo e in ossequio al principio di economicità dell’attività della pubblica amministrazione, la notifica degli atti amministrativi avverrà tuttavia, in linea generale, in ossequio alla vigente normativa ovvero ai principi in tema di notificazione e conoscibilità degli atti previsti dall’art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii..

All’istanza presentata ai sensi dell’art. 167 del richiamato “Codice” devono essere allegati gli elaborati progettuali di “sanatoria”, firmati (con firma digitale) da un professionista abilitato, comprensivi della Relazione paesaggistica, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005 ovvero ai sensi del D.P.R. n. 31/2017 in base alla tipologia delle opere da sanare, prestando particolare attenzione alla descrizione puntuale di tutti gli interventi oggetto della c.d. “sanatoria” nonché contenente, necessariamente, opportuna documentazione di Piano (stralci delle tavole) per la verifica di conformità dell’intervento ed accertare la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo.

Gli interventi “abusivi” oggetto dell’istanza dovranno essere opportunamente relazionati e riscontrabili negli elaborati dello stato attuale (che emerge durante il sopralluogo e rappresentante nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo gli interventi) ovvero riscontrabili nell’elaborato di raffronto (sovrapposto), dove l’elaborato di progetto attestato dagli atti comunali - risultando debitamente sovrapposto allo stato attuale - descrive e distingue con adeguate e diverse colorazioni:

- a) lo stato legittimato e quindi quanto riportato nel progetto assentito con i titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell’edificio e depositato presso l’archivio comunale;
- b) le opere già eseguite (in assenza/difformità all’autorizzazione paesaggistica) per le quali si richiede l’accertamento di compatibilità sempre che non alterino la volumetria assentita degli edifici e non comportino aumenti di superficie utile.

Relativamente a questo ultimo punto nella relazione asseverata il tecnico fiduciario dovrà attestare che gli interventi non hanno comportato la realizzazione di nuove superfici utili e nuova volumetria, rispetto - per quanto qui rileva - alla volumetria assentita con il titolo edilizio, individuata - al pari di quella di “superficie utile” - con dati numerici, applicando in base ad un filone interpretativo condiviso, i criteri per la disciplina urbanistica secondo le disposizioni previste dalla normativa o dallo strumento urbanistico vigente.

Tutta la documentazione, tecnica e relazionale necessaria per la definizione del provvedimento conclusivo ivi compresa la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art. 167 deve essere trasmessa unicamente dallo Sportello Unico dell’Edilizia del Comune tramite PEC, ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii. e accompagnata da apposita nota di trasmissione o messaggio PEC.



# Regione Molise

QUARTO DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica – Tecnico delle costruzioni

Al competente ufficio comunale si rappresenta che l'oggetto e/o testo del messaggio deve contenere sinteticamente la descrizione delle motivazioni per cui il mittente invia il messaggio stesso all'ufficio dell'Amministrazione regionale, ovvero indicare esplicitamente il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 cioè al fine di permettere a chi presidia il protocollo regionale di poterlo trattare per le finalità di assegnazione.

Per le caratteristiche tecniche della casella di posta certificata per ogni messaggio trasmesso, la documentazione tecnica allegata non deve superare il limite massimo di 40-50MB.

In presenza di messaggi di dimensioni superiori ai 50MB è consentito la suddivisione dello stesso in più invii successivi avendo cura di riportare nell'oggetto il numero del messaggio ed il numero totale dei messaggi nella forma: 1 di 3, 2 di 3 etc.; ciò al fine di consentirne l'archiviazione/conservazione, nonché l'agevole invio automatico per via telematica verso la Soprintendenza, Autorità coinvolta nel procedimento.

Si ricorda che qualora la Soprintendenza adotti il vincolante parere positivo nell'ambito del procedimento in specie, il trasgressore è tenuto al pagamento della somma di cui al comma 5 del predetto art. 167 del "Codice" da determinarsi previa perizia di stima asseverata; nella necessità di assolvere con carattere di efficacia ed efficienza agli adempimenti in materia dell'art. 167 ed in considerazione delle novità che sono state recentemente introdotte in materia urbanistico-edilizia (Superbonus, Sismabonus, Ecobonus), il trasgressore dovrà trasmettere - su richiesta di questo Servizio - apposita "proposta" di stima della sanzione, redatta sulla base della Delibera di Giunta Regionale n. 264 del 02/05/2012 e firmata da un professionista abilitato che abbia regolare iscrizione agli ordini professionali.

Valutata la congruità della "proposta" di stima da parte dell'Ufficio regionale preposto, il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio del provvedimento di sanatoria, denominato "accertamento di compatibilità paesaggistica".

In ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, la citata indennità è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio-urbanistica, qualora non si debba procedere al rigetto dell'istanza.

Preme rappresentare in ultimo che all'indennità di cui all'art. 167 comma 5 del "Codice" avendo la stessa funzione riparatoria ed essendo funzionale alla cura dell'interesse paesaggistico, non si applica la L. n. 689/1981 per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio in ambiti in cui il vincolo di tutela paesaggistica (a cominciare dagli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497) è stato imposto successivamente alla data di realizzazione delle opere stesse.

Nel confermare al momento l'attuale procedura in essere per quanto concerne la regolarizzazione di un'opera abusiva o difforme - realizzata *ante* vincolo - "fuori dai casi di cui all'art. 167, co. 4", si sottolinea che, al fine di valutare la riconducibilità dell'intervento stesso all'ipotesi di cui sopra, dovrà essere presentata a cura degli interessati adeguata documentazione unitamente ad asseverazione del tecnico incaricato atta ad attestare la realizzazione dell'opera antecedentemente all'impostazione del vincolo gravante nell'area di riferimento.

Per qualsiasi informazione relative al procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica è a disposizione il personale dell'Ufficio "Repressione abusi in materia sismica - Sanatoria e indennità risarcitoria danno ambientale".

II DIRETTORE DEL SERVIZIO

(Dott.ssa Gabriella Guacci)

documento informatico sottoscritto con firma digitale