



PARCO OGlio NORD

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

Orzinuovi, 12/12/2025

Prot.n.5255/2025

Spett.li

UFFICI TECNICI DEI COMUNI

DEL PARCO OGlio NORD

c/o le rispettive PEC istituzionali

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI BERGAMO

oappc.bergamo@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI BRESCIA

oappc.brescia@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI CREMONA

oappc.cremona@archiworldpec.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI BERGAMO

ordine.bergamo@ingpec.eu

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI BRESCIA

segreteria@bs.ingegneri.legalmail.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI CREMONA

ordine.cremona@ingpec.eu

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTT. FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

protocollo.odaf.bergamo@conafpec.it

ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTT. FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

protocollo.odaf.brescia@conafpec.it

**ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTT. FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI CREMONA**
odafcremona@pec.epap.it

**ORDINE DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BERGAMO**
collegio.bergamo@geopec.it

**ORDINE DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA**
collegio.brescia@geopec.it

**ORDINE DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI CREMONA**
collegio.cremona@geopec.it

ORDINE DEI GEOLOGI DELLA LOMBARDIA
segreteria@pec.geolomb.it

e p.c.:
**SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI ED IL PAESAGGIO
DELLE PROVINCIE DI BERGAMO E BRESCIA**
sabap-bs@pec.cultura.gov.it

**SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI ED IL PAESAGGIO
DELLE PROVINCIE DI CREMONA, LODI E MANTOVA**
sabap-mn@pec.cultura.gov.it

GRUPPO CARABINIERI FORESTALE DI BRESCIA
fbs43170@pec.carabinieri.it

GRUPPO CARABINIERI FORESTALE DI GRUMELLO DEL MONTE
fbg43166@pec.carabinieri.it

GRUPPO CARABINIERI FORESTALE DI ISEO
fbs43182@pec.carabinieri.it

Oggetto: Presentazione istanze di compatibilità paesaggistica - nuovo procedimento ex Legge del 24 luglio 2024 n. 105, che ha modificato il testo del D.P.R. n. 380/2001

Premesso che:

- nel corso del 2024 è stato approvato il D.L. del 29 maggio 2024, n. 69, "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", approvato con Legge del 24 luglio 2024 n. 105, che ha modificato il testo del D.P.R. n. 380/2001, interessando anche la procedura relativa alle istanze di compatibilità paesaggistica, cd. Decreto "SalvaCasa";
- il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti in data 30 gennaio 2025 ha pubblicato integralmente le 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);

Considerato che in riferimento alle istanze di compatibilità paesaggistica, in particolare l'**art. 36- bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"** stabilisce:

- al comma 1 "In caso di interventi 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, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32";
- al comma "4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, 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. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione";
- in merito all'aspetto sanzionatorio, il comma 5-bis prevede che "nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Rilevato che le 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 il 30 gennaio 2025 in relazione al dapprima richiamato art. 36-bis, comma 4, della predetta Legge n. 105/2024, tra l'altro, chiariscono che:

- "si ribadisce sul tema che anche per la parte relativa all'acquisizione dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria la disciplina applicabile è quella dell'articolo 36-bis, comma 4 (e non quella dell'articolo 146, comma 4 o 167, commi 4 e 5, del Codice dei beni culturali di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), **la quale specifica che spetta al Comune acquisire il parere vincolante all'autorità preposta alla gestione del vincolo** anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. Il medesimo

articolo 36-bis, comma 4 individua i tempi per l'espressione del parere della soprintendenza e per la determinazione dell'autorità competente, specificando che sono soggetti a silenzio-assenso" (pag. 32, Linee guida, cit.);

- "La formulazione testuale della disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 4, (per cui "il dirigente o il responsabile de/l'ufficio richiede a/l'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") rende evidente che per la sanatoria in esame non operano le limitazioni di cui all'articolo 167, comma 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 ... omissis ... **L'autorità competente - investita della valutazione da parte del Comune - dovrà pronunciarsi entro un termine perentorio di centottanta giorni, previa acquisizione del parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni**" (pag. 33, Linee guida, cit.).

Sulla portata del parere in questione (cfr. pag. 35-36 Linee guida, cit.) si ricorda che le Linee guida in parola hanno puntualizzato altresì che:

- "l'Amministrazione interpellata (Soprintendenza) a dovere assumere la decisione sostanziale sul contenuto del provvedimento finale da adottare (senza essere vincolata da un previo schema di provvedimento), mentre il ruolo dell'Amministrazione procedente, preposta alla gestione del vincolo, è quello di statuire in conformità", pertanto le prescrizioni della Soprintendenza prevalgono sulle valutazioni effettuate dalla Commissione paesaggistica del Parco Oggio Nord;
- "l'inerzia della Soprintendenza equivale ad assenso, senza possibilità di intervenire dopo il decorso del termine nel procedimento".

Si ribadisce che per gli abusi edilizi maggiori, come l'assenza totale del permesso di costruire o difformità totali, rimane applicabile l'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, che richiede la doppia conformità, ossia la conformità sia alle normative vigenti al momento della realizzazione dell'opera sia a quelle in vigore al momento della richiesta di sanatoria.

Si evidenzia inoltre che le disposizioni di cui all'art. 36 bis si applicano anche per interventi che risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

Circa la **competenza all'irrogazione ed alla riscossione delle sanzioni di cui al medesimo art.36 bis, comma 5 bis**, e cioè che "Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42", si precisa che la stessa sarà comunicata al proponente dal Comune territorialmente competente che riceve l'istanza, sulla scorta della definizione della sanzione formulata dall'ente Parco. I criteri di definizione della sanzione amministrativa, formulati sulla scorta delle disposizioni normative nazionali, saranno oggetto di un regolamento attualmente in fase di predisposizione, che verrà approvato nel prossimo breve periodo dal Consiglio di Gestione.

In definitiva, a seguito di quanto ripreso, **le istanze di compatibilità paesaggistica ricadenti nelle fattispecie di cui all'art. 36 bis come novellato dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa) dovranno essere presentate dai Proponenti ai competenti Uffici Comunali e non più al Parco regionale delle Oggio Nord.**

Il Parco regionale Oggio Nord dovrà pronunciarsi entro un termine perentorio di centottanta giorni, previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Le presenti disposizioni si applicano ai procedimenti avviati a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n.105.

IL DIRETTORE
f.to Dott.ssa Claudia Ploia
*Documento informatico firmato digitalmente a sensi del DPR
445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate*