



Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati

presso  
Ministero della Giustizia

Serv. CT Area 1  
Rif. del  
Allegati come da testo

Ai Signori Presidenti dei Consigli  
dei Collegi Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati Regionali  
Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Geometri  
**LORO SEDI**

**Oggetto:** Circolare Ministero della Cultura: chiarimenti sull'applicazione del decreto legge 29 maggio 2024 numero 69 "Salva casa", convertito, con modificazioni nella legge 24 luglio 2024 numero 105 – Accertamento di conformità per interventi di cui all'art. 36-bis comma 1 eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica

L'articolo 36-bis del DPR 380/2001 al comma 1, introduce la disciplina dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, quando l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Di grande rilevanza è l'introduzione della compatibilità per le zone a vincolo paesaggistico anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili e volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente autorizzati (comma 4 articolo 36-bis).

Il mancato coordinamento della nuova disposizione con il DLGS 42/2004, ed in particolare con l'art. 167 comma 4, ha determinato incertezze applicative, soprattutto da parte degli Enti preposti alla gestione dei vincoli.

A restituire chiarezza sulla questione interviene con una circolare il Ministero della Cultura, chiarendo che in applicazione del criterio cronologico della successione delle leggi nel tempo, non vi è contraddizione tra l'art. 167 comma 4 del Codice dei Beni Culturali e l'art. 36-bis comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia, **che pertanto trova piena applicazione.**

Con la circolare, che si allega, la Direzione Generale invita pertanto le autorità preposte alla gestione del vincolo alle valutazioni di compatibilità paesaggistica nei termini di legge, ribadendo che in assenza di parere vincolante nei 90 giorni, si intenderà formato il silenzio assenso.

Viste le resistenze sino ad oggi riscontrate da parte di alcune Soprintendenze, a seguito del chiarimento pervenuto, si invitano i signori Presidenti a monitorare la corretta applicazione della norma in conformità di quanto indicato dalla circolare del MiC.

Cordiali saluti.

IL CONSIGLIERE RESPONSABILE  
(Marco Vignali)

Piazza Colonna, 361  
00187 Roma

Tel. 06 4203161  
Fax 06 48912336

IL PRESIDENTE  
(Paolo Biscaro)

www.cng.it  
cng@cng.it

C.F. 80053430585



*Ministero della Cultura*

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT  
DIREZIONE GENERALE  
ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
Servizio V

*Alla* Soprintendenza speciale ABAP di Roma  
*Alla* Soprintendenza nazionale per il patrimonio culturale subacqueo  
*Alla* Soprintendenze ABAP  
*Ai* Parchi archeologici con competenza SABAP  
*o p.c.*  
*All'* Ufficio di Gabinetto  
*All'* Ufficio Legislativo  
*Al* Capo del Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale  
*Alla* Direzione generale Musei

## CIRCOLARE

*Oggetto:* Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 36-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Il decreto-legge n. 69 del 2024 ha introdotto l'articolo 36-bis al Testo unico dell'edilizia (TUE) recante disposizioni per l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. La presente circolare intende chiarire la portata normativa della predetta disposizione anche con riferimento a quanto previsto art. 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio in materia di ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria.

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

Si riportano di seguito i testi normativi di riferimento.

Art. 36-bis, comma 1, del TUE. *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*



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA  
DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT  
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
Via di San Michele 22, 00153 Roma – TEL. 06.6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it



vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Art. 36-bis, comma 4, del TUE. *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.*

Art. 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio. *“L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

- a) *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.*

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio, inoltre, all'art. 146 stabilisce l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per interventi su immobili ed aree ad interesse paesaggistico, precisando che la stessa non può essere rilasciata successivamente e l'art. 167 del Codice prevede, eccezionalmente, l'accertamento *ex post* della compatibilità paesaggistica nei casi espressamente individuati dal comma 4 dello stesso articolo.

Infine l'art. 183, comma 6, del Codice prevede che *“Le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai principi del presente decreto legislativo se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni”*.

## **LA RIFORMA DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA**

Nella nuova formulazione il comma 4 dell'art 36-bis introduce una disciplina che, testualmente, appare disallineata rispetto alla normativa di settore dettata dall'art. 167, comma 4, lett. a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio che rende necessario un chiarimento circa l'applicabilità dell'articolo 36-bis del TUE al fine di rendere uniforme l'applicazione da parte degli Istituti in indirizzo.

Dal confronto delle disposizioni dei due testi normativi (art. 36-bis del TUE e art. 167, comma 4, lett. a) del Codice) emerge che l'articolo 36-bis del TUE introduce una ipotesi di rilascio *ex post*, e pertanto in sanatoria, del parere vincolante relativo all'accertamento di compatibilità paesaggistica *anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati* esclusivamente nei casi di cui al comma 1 dell'art. 36-bis TUE medesimo, espressamente esclusi, invece, dalla normativa di settore rappresentata dall'art. 167, comma 4, del Codice BCP.



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**  
DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DIT  
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SERVIZIO V “TUTELA DEL PAESAGGIO”  
Via di San Michele 22, 00153 Roma – TEL. 06.6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

Tale antinomia è soltanto apparente e può essere risolta applicando il criterio cronologico della successione delle leggi nel tempo. Infatti, al disposto di cui all'art. 183, co. 6 del Codice BCP deve essere riconosciuta una funzione programmatica che, in quanto tale, non è in grado di incidere sui superiori principi ordinamentali che disciplinano la successione delle leggi nel tempo.

In ogni modo l'art. 36-bis del TUE non deroga ai principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto il parere delle SABAP mantiene natura vincolante ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio già effettuato, sicché non sussiste alcun contrasto con l'art. 183, co. 6, del Codice BCP.

Alla luce delle suesposte considerazioni si può ritenere che la disposizione di cui all'art. 36-bis trovi piena applicazione, stante il criterio cronologico, anche in mancanza di un richiamo derogatorio dell'art. 167, comma 4, del Codice dei BCP al suo interno.

Il divieto di rilascio in sanatoria dell'autorizzazione paesaggistica non esclude, infatti, che il legislatore possa introdurre, per legge e in via generale, limitate ipotesi in cui sia possibile accertare *ex post* la compatibilità paesaggistica di un intervento.

Nel caso sopra descritto, pertanto, troverà applicazione quanto disposto dall'art. 36 bis TUE e, conseguentemente, potrà essere emesso il parere vincolante anche 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 del TUE ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del TUE.

Al di fuori, pertanto, dalle ipotesi tassativamente previste dal suddetto comma 1 dell'art. 36-bis del TUE, l'articolo 167 del Codice trova piena applicazione.

Restano fermi, in ogni caso i principi sanzionatori e di rimessa in pristino di cui all'art. 167 del Codice in caso di valutazione negativa da parte dell'autorità competente in materia paesaggistica.

Infine il comma 4 dell'art. 36-bis del TUE prevede che "*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*". Con tale norma il legislatore ha previsto che, anche qualora le opere siano state svolte in un tempo antecedente all'apposizione del vincolo, sia necessario procedere alla domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del TUE.

## CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di quanto sopra riportato, questa Direzione Generale evidenzia la necessità di dare corretta applicazione alla normativa del TUE in argomento, procedendo attentamente alle valutazioni di compatibilità paesaggistica esprimendo il parere vincolante di competenza entro il termine perentorio di 90 giorni, spirati i quali si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio procedente può provvedere autonomamente.

Stante la circostanza che al maturare dell'inerzia che conduce all'istituto del silenzio assenso e alle sue conseguenze, per le quali l'Amministrazione non è più titolata ad esprimersi sulla compatibilità paesaggistica dell'intervento già realizzato, si richiama l'attenzione di codesti Istituti ad approntare



DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DIT  
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SERVIZIO V "TUTELA DEL PAESAGGIO"  
Via di San Michele 22, 00153 Roma – TEL. 06.6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it

ogni efficace misura organizzativa interna per limitare il maturare del silenzio assenso a casi marginali e residuali.

Il Dirigente del Servizio V  
Dott. Massimo Castaldi

Il Capo del Dipartimento Avocante  
(Dott. Luigi LA ROCCA)  
(Decreto di Avocazione Capo DIT Rep. n.1 del 01.08.2024)



DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DIT  
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SERVIZIO V “TUTELA DEL PAESAGGIO”  
Via di San Michele 22, 00153 Roma – TEL. 06.6723.4554  
PEC: dg-abap.servizio5@pec.cultura.gov.it  
PEO: dg-abap.servizio5@cultura.gov.it