



Parco Adda Nord

Trezzo sull'Adda, 27/01/2026

Spett.li
Uffici tecnici
Comuni del Parco Adda Nord
Loro Pec

Spett.le
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Bergamo
Pec: oappc.bergamo@archiworldPec.it

Spett.le
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e
Conservatori della Città Metropolitana di Milano
Pec: segreteria@oamilano.it

Spett.le
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Monza e della Brianza
Pec: oappc.monzabrianza@archiworldPec.it

Spett.le
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Lecco
Pec: oappc.lecco@Pec.aruba.it

Spett.le
Ordine degli Ingegneri di Bergamo
Pec: ordine.bergamo@ingPec.eu

Spett.le
Ordine degli Ingegneri della Città Metropolitana di
Milano
Pec: ordine.milano@ingPec.eu

Spett.le
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Monza e della
Brianza
Pec: ordine.monzabrianza@ingPec.eu

Spett.le
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco
Pec: ordine.lecco@ingPec.eu

Spett.le
Collegio dei geometri e geometri laureati della
Provincia di Bergamo
Pec: collegio.bergamo@geoPec.it

Spett.le
**Collegio dei geometri e geometri laureati della Città
Metropolitana di Milano**
Pec: *collegio.milano@geoPec.i*

Spett.le
**Collegio dei geometri e geometri laureati della
provincia di Monza e della Brianza**
Pec: *collegio.monzaebrianza@geoPec.it*

Spett.le
**Collegio dei geometri e geometri laureati della
Provincia di Lecco**
Pec: *collegio.lecco@geoPec.it*

Spett.le
**Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
della Provincia di Bergamo**
Pec: *protocollo.odaf.bergamo@conafPec.it*

Spett.le
**Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
Milano Lodi Monza Brianza e Pavia**
Pec: *protocollo.odaf.milano@conafPec.it*

Spett.le
**Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
della Provincia di Como, Lecco e Sondrio**
Pec: *protocollo.odaf.como-lecco-sondrio@conafPec.it*

Spett.le
**Ordine dei periti industriali e dei periti industriali
laureati della Provincia di Bergamo**
Pec: *ordinedibergamo@Pec.cnpi.it*

Spett.le
Ordine dei periti industriali di Milano e Lodi
Pec: *collegiodimilanoelodi@Pec.cnpi.it*

Spett.le
Ordine dei periti industriali di Monza e Brianza
Pec: *collegio.periti.monza@Pec.it*

Spett.le
Ordine dei periti industriali della Provincia di Lecco
Pec: *segreteria@periti-industriali.lecco.it*

Spett. le
**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per
le Province di Como, Lecco, Sondrio e Varese**
Pec: *sabap-co-lc@Pec.cultura.gov.it*

Spett. le

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per
le Province di Monza-Brianza e Pavia**
PEC: sabap-mb@pec.cultura.gov.it

Spett. le
**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per
la Città Metropolitana di Milano**
Pec: sabap-mi@Pec.cultura.gov.it

Spett.le
**Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per
le Province di Bergamo e Brescia**
PEC: sabap-bs@Pec.cultura.gov.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 *"Salva Casa"*;
- 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 dappprima 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 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") 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 Adda 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 Adda Nord.**

Il Parco regionale Adda 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

dott. Tomaso Colombo

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 82/2005 e con le modalità di cui al D.lgs. 39/93 art. 3 c. 2. Il documento informatico è predisposto e conservato presso il Parco in conformità alle regole tecniche di cui all'articolo 71 del citato D.lgs. 82/2005, o dal conservatore incaricato.