



Prot. n. 152392/2010

Roma, li - 2 MAR. 2012

SCARICATO

Al Comune di Carbognano (VT)  
Area 3

Oggetto: parere in merito al condono edilizio in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 134, comma 1, lett. c, del D.Lgs. 4/04 - L. 326/03

Il Comune di Carbognano ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'applicazione della normativa sul condono edilizio di cui alla legge 24 novembre 2003, n. 326, e alla L.R. 8 novembre 2004, n. 12, in caso di abusi commessi su beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. beni "identitari").

Nella Regione Lazio i beni tutelati ai sensi della predetta norma sono specificati nell'art. 10 del piano territoriale paesistico regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli articoli 21, 22, e 23 della L.R. 6 luglio 1998, n. 24, e pubblicato sul BURL del 14 febbraio 2008, n. 6, supplemento ordinario n. 14.

Il Comune evidenzia che i vincoli in discorso sono sopravvenuti alla presentazione delle domande; questa circostanza ha rimesso in discussione l'ammissibilità del condono edilizio, che sussisteva al momento della presentazione delle istanze. Inoltre, il Comune segnala che in caso di efficacia del vincolo paesaggistico si verificherebbe una diversità di trattamento tra i procedimenti conclusi prima della pubblicazione del PTPR e quelli in corso di istruttoria.

Il Comune ipotizza che il vincolo paesaggistico non abbia effetto se istituito dopo la realizzazione dell'abuso, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. c) della L. 326/03, che esclude dal condono le opere che *... siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*".

In merito, si ritiene quanto segue.

**In generale, per il vincolo paesaggistico vige il principio della irrilevanza della data di apposizione del vincolo rispetto al momento della commissione dell'abuso.** In tal senso si è espressa l'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato con la sentenza 22 luglio 1999, n. 20, al termine di un lungo periodo di contrasti giurisprudenziali (peraltro non del tutto sopiti);

GDP

pertanto, il parere in sanatoria ex art. 32 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, è necessario anche qualora il vincolo risulti apposto successivamente alla realizzazione dell'opera abusiva.

Nel corso del tempo il Consiglio di Stato si è costantemente attenuto a tale interpretazione, e anche recentemente ha ribadito che: *“i vincoli di inedificabilità, come nella specie, sopravvenuti alla realizzazione dell'intervento edilizio non operano quali i fattori di preclusione assoluta al condono ma si atteggiano a vincoli relativi ex art 32 della legge n. 47/1985 che impongono un apprezzamento concreto di compatibilità”*; e, pertanto, **“l'obbligo di pronuncia da parte dell'organo tutorio si radica in relazione all'esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca dell'introduzione del vincolo”** (C.d.S., sez. VI, 13 marzo 2008, n. 1077).

In sostanza, ove l'immobile sia stato edificato prima della imposizione del vincolo paesaggistico, la disciplina applicabile è comunque, quella di cui all'art. 32 della legge 47/1985, e **l'opera è sanabile** (sotto il profilo paesaggistico) **qualora l'autorità preposta alla gestione del vincolo esprima parere favorevole.**

Da quanto sopra, deriva l'assoluta necessità che i procedimenti siano conclusi entro i tempi stabiliti dalla legge, al fine di evitare responsabilità a carico dell'amministrazione per la tardiva conclusione degli stessi.

Occorre tuttavia evidenziare che l'orientamento del Consiglio di Stato si è formato molto tempo prima dell'entrata in vigore del D.Lgs 42/04, il cui art. 134, oggetto di due revisioni (DD.LLgs. 157/06 e 63/08), ha introdotto, accanto ai preesistenti beni puntuali (ex art. 7 L. 1497) e diffusi (ex art. 1 L. 431/85), una nuova categoria di beni paesaggistici, *“gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156”*. Si tratta di una nuova categoria di beni tutelati la cui individuazione spetta esclusivamente alla Regione sulla base di specificità territoriali che, in quanto irripetibili altrove, sfuggono ad una previsione normativa statale estesa a tutto il territorio nazionale (tali sono, nella Regione Lazio, le aree agricole della campagna romana, i canali delle bonifiche pontine, ecc.).

In sostanza, questi beni sono qualificati come “beni paesaggistici” non dallo Stato ma esclusivamente dalla Regione, che li individua e li disciplina nei piani territoriali paesaggistici regionali (art. 10 del PTPR). Per questo, è ipotizzabile che riguardo a tali beni (non a caso definiti “tipizzati”

nella seconda versione dell'art. 134, e oggi denominati "identitari", in quanto espressione di peculiari identità territoriali) la Regione possa definirne il regime di tutela con una autonomia maggiore rispetto alle categorie di beni individuate dalla legge statale. Si consideri infatti che questi beni paesaggistici, qualora non fossero individuati dalla Regioni, non godrebbero di tutela paesaggistica, a meno che su di essi non insistano anche i vincoli di cui alle lettere a) e b), comma 1, dell'art. 134 del D.Lgs. 42/04.

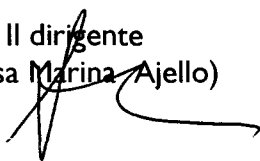
In ogni caso, pur considerando la possibilità che si formi giurisprudenza specifica in ordine al regime dei "beni identitari" in ragione della loro specificità, allo stato attuale mancano riscontri obiettivi atti a differenziare il loro trattamento da quello che regola gli altri beni paesaggistici, individuati nelle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 134. Pertanto **si ritiene che anche per i beni identitari il parere ex art. 32 L. 47/85 deve essere espresso indipendentemente dalla data di apposizione del vincolo.**

Per quanto riguarda la normativa paesaggistica di riferimento, preme sottolineare che il parere ex art. 32 deve tenere conto della normativa paesaggistica (PTP/PTRR) vigente al momento della decisione (non quella che era in vigore al momento della commissione dell'abuso o della presentazione della domanda).

Infine, si evidenzia che il parere ex art. 32 è di competenza del Comune anche se lo stesso non figura tra quelli delegati ad emanare l'autorizzazione paesaggistica in quanto privo dei requisiti di organizzazione tecnico-scientifica e differenziazione delle funzioni previsti nell'art. 146, comma 6, del D.Lgs. 42/04. Invece, per quanto concerne la procedura da seguire, il parere ex art. 32 deve essere espresso applicando il procedimento di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04. In merito, e per ulteriori approfondimenti, si richiama la nota interpretativa di questa direzione del 29 novembre 2010, n. 69273, inviata a tutti i Comuni del Lazio e pubblicata sul sito regionale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento concernenti i pareri pubblicati, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri)

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore  
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP

