



Prot. n. 201747/2011

Roma, li - 4 DIC. 2012

SCAMICATO

Al Comune di Nepi
Settore 1° - Assetto e
gestione del territorio
Piazza del Comune, n. 20
01036 Nepi (VT)

OGGETTO: Parere in merito alla irrogabilità delle sanzioni edilizie in pendenza della definizione dell'istanza di accertamento di conformità urbanistica – Comune di Nepi.

Il Comune di Nepi ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di irrogare le sanzioni edilizie nelle more della definizione dell'istanza di accertamento di conformità urbanistica.

Il Comune riferisce di aver ingiunto la demolizione di taluni abusi edilizi ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15. Avverso l'ordinanza di demolizione è stato proposto ricorso al TAR che, nell'accogliere il ricorso, ha annullato il provvedimento impugnato. Successivamente l'interessato ha presentato istanza di accertamento di conformità urbanistica per le opere già oggetto dell'annullato provvedimento, ad eccezione di un intervento consistente in un ampliamento. Attesa tuttavia la presenza di un vincolo paesaggistico, l'interessato ha presentato, nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità urbanistica, istanza volta alla verifica della compatibilità paesaggistica presso gli uffici regionali ai sensi dell'art. 167, commi 3 e 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ancora in corso di definizione.

Alla luce della situazione riferita, il Comune chiede quale sia l'iter procedurale da adottare in attesa delle determinazioni della Regione in merito all'istanza di accertamento ordinario di compatibilità paesaggistica.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

La questione rappresentata dal Comune riguarda la tematica dei rapporti tra le sanzioni repressive e la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità urbanistica (art. 22 l.r. 15/2008 e artt. 36 e 37, comma 4, d.P.R. 380/2001).

Nel caso specifico oggetto del quesito, essendo stato annullato dal giudice amministrativo il provvedimento che ingiungeva la demolizione, la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità urbanistica produce l'effetto di inibire qualsiasi azione repressiva da parte del comune fino alla definizione dell'istanza medesima.

Per consolidata giurisprudenza, infatti, l'amministrazione non può adottare provvedimenti repressivi senza aver prima esaminato e valutato le domande di sanatoria prodotte dai soggetti interessati, in ossequio al "*principio di economicità e coerenza dell'azione amministrativa non potendosi previamente sanzionare ciò che potrebbe essere sanato*" (C.d.S., sez. IV, n. 4335/2009; C.d.S., sez. IV, n. 5851/2005). Ritengono i giudici amministrativi che "*in presenza di un'istanza di parte volta alla*

Pagina 1 di 2

regolarizzazione di un abuso edilizio la p.a., prima di attivare i propri poteri repressivi, deve pronunciarsi preventivamente su tale istanza, e ciò per evidenti esigenze garantistiche di tutela della posizione del contravventore e di economia; pertanto poiché dalla presentazione di istanza di sanatoria deriva la paralisi del potere repressivo complessivamente inteso, è da ritenersi illegittimo l'ordine di demolizione in pendenza di tale istanza" (TAR Campania, Napoli, sez. III, n. 20/1990).

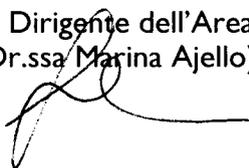
Pertanto, tutte le volte in cui l'istanza volta ad ottenere l'accertamento di conformità preceda l'esercizio del potere repressivo, questo non può più essere legittimamente esercitato fino alla pronuncia sulla relativa istanza; la giurisprudenza, infatti, annulla sistematicamente i provvedimenti sanzionatori adottati prima della conclusione del procedimento relativo all'accertamento di conformità preventivamente proposto dall'interessato, in quanto "la preesistenza della domanda di sanatoria edilizia rende illegittima la successiva irrogazione della ordinanza demolitoria per non essersi l'amministrazione comunale preventivamente pronunciata sulla domanda de qua, volta, in caso di suo accoglimento, a privare le opere del loro carattere di abusività, ovvero, in caso di suo rigetto, a consentire l'esercizio del potere repressivo" (TAR Campania, Napoli, sez. VIII, n. 17304/2010; TAR Emilia Romagna, Parma, sez. I, n. 440/2009; TAR Puglia, Lecce, sez. III, n. 2056/2008).

Detto quanto sopra, nella situazione prospettata dal Comune, essendo stata annullata la preesistente ordinanza di demolizione, trova applicazione il principio giurisprudenziale per cui in presenza di istanza di sanatoria anteriore al provvedimento demolitorio l'amministrazione non può adottare provvedimenti repressivi di sorta fino alla definizione dell'istanza di accertamento di conformità urbanistica. Occorrerà dunque attendere le determinazioni regionali in ordine all'istanza di compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'art. 167, commi 3 e 4, del d.lgs. 42/2004 e quindi la definizione, da parte del Comune, del procedimento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 22 della l.r. 15/2008. Solo in seguito sarà possibile, in caso di esito negativo dei procedimenti di cui sopra, emettere nuovamente gli opportuni provvedimenti repressivi, emendati dei vizi che hanno causato l'annullamento in sede giudiziale di quelli precedentemente adottati.

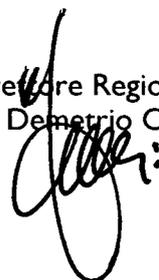
Naturalmente quanto sopra vale unicamente per gli abusi che siano stati oggetto dell'istanza di accertamento di conformità; l'intervento per cui non è stata proposta istanza di sanatoria rimane abusivo e per esso vanno adottati senza attesa gli opportuni provvedimenti repressivi-sanzionatori.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il Dirigente dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



SLevante

