



05

**Ministero
dei beni e delle attività culturali e del turismo**

Roma, 19 GIU 2014

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
**SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI ROMA, FROSINONE, LATINA, RIETI E VITERBO**

Via Cavalletti 2 - 00186 ROMA
tel. 06-6723.3000 fax 06 69941234
e-mail sbaal@uni.net

Al Sign. Sindaco
del Comune di
03024 CEPRANO (FR)

Rif.to del 20.05.2014 prot. n. 7071
(Att.ne Resp. U.T. Arch.A.Tucci)

OGGETTO: CEPRANO (FR)

**Richiesta parere su procedure autorizzatorie in merito condono Edilizio in aree " tipizzate " di PTPR.
COMUNICAZIONI**

e p.c.

Alla Regione Lazio
Dir. Reg. Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Area Legislativa e Conferenza di Servizi
Via del Giorgione, 129
00147 ROMA

Rif.to del 02.03.2012 n. 152392

MBAC-SBAP-LAZ_
U-PROT
0017939 19/06/2014
Cl. 34.04.01/5.4



Alla Soprintendenza
per i Beni Archeologici del Lazio
Via Pompeo Magno, 2
00192 ROMA

In riferimento alla Vs. al margine indicata e riguardante quanto in oggetto specificato, in atti di questa Soprintendenza al prot. n. 16788 del 10.06.2014, tesa a stabilire le esigenze del parere paesaggistico in seno alle domande di condono edilizio, riguardanti ambiti di tutela paesaggistica per vincoli " tipizzati " di piano, (c.d. beni " identitari "), di cui all' art. 134 c. 1° lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004, si deve fare presente che la Regione Lazio in indirizzo, nell'affrontare tale medesima questione, ha emesso al riguardo la nota del 02.03.2012 prot. n. 152392 che si richiama per una specifica definizione della questione.

In sintesi, condividendone le argomentazioni, -si deve precisare che il parere paesaggistico è reso obbligatorio anche per gli abusi ricadenti in aree tutelate successivamente dal P.T.P.R., in virtù del principio del " *tempus regit actum* " , ovvero che ogni atto amministrativo va conformato secondo la norma vigente al momento del suo compimento, stabilito con Sentenza di Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria n. 20 del 07.06.1999, per cui l'Amministrazione preposta alla tutela paesaggistica si pronuncia in relazione all'esistenza del vincolo al momento in cui avviene la valutazione della domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca in cui il vincolo sia stato imposto.

Data la portata della questione sollevata, si deve inoltre richiamare che, in applicazione dell'art. 32 c. 25-26/lett.a) e 27 della L. 324/2006, sono suscettibili di sanatoria esclusivamente le opere che, realizzate abusivamente in ambiti di tutela paesaggistico - ambientali, risultino ultimate entro il 31 marzo 2003, successivamente all'imposizione del vincolo e riguardino esclusivamente tipologie di illecito di cui ai p. 4, 5 e 6 dell' All. 1 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) per " abusi formali " , ovvero conformi agli strumenti urbanistici, previo il parere favorevole dell'autorità preposta al vincolo.

Per quanto definito, si esplica l'obbligatorietà del parere paesaggistico-ambientale ai fini dell'applicazione dell'art. 32 della L.47 / 85 e seguenti normative, richiamando il c. 10 dell' art. 11 delle norme tecniche di PTPR, che a sua volta rimanda alle specifiche disposizioni in materia ed alle circolari applicative regionali .

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Carlo SCAPPATICCI

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giorgio PALANDRI

REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI AREA FUNZIONARIA DOCUMENTAZIONE E PROTOCOLLO GENERALE
30 GIU. 2014
PERCESSIONE

REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE RISORSE UMANE E SISTEMI INFORMATIVI Areaflussi Documentali e Protocollo Generale
-1 LUG. 2014
Prot. n. 37715+ Area 05

CEPRANO

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);

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 Regioni 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

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP



Handwritten notes:
A. ...
2011-10-19
a. 33, c. 3
espressioni
parere del
Comune,
che sono
altri
ma non
sono
regole