



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. n. 327262
rif. n. 199693

Roma, li 21 GIU, 2016

Al Sindaco del Comune di Tarquinia
Piazza Matteotti n. 7
01016 Tarquinia (VT)
pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

Oggetto: Parere in merito ai presupposti ed alle modalità per il rilascio del parere paesaggistico e del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della legge n. 326 del 2003. Comune di Tarquinia.

Il Comune di Tarquinia ha richiesto a questa Direzione un parere in merito ai presupposti ed alle modalità per il rilascio del parere paesaggistico e del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della legge n. 326 del 2003. In particolare l'Amministrazione comunale chiede se "a seguito dell'intervenuta approvazione regionale del PTPR":

- a) il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria sia subordinato alle condizioni previste nella legge statale (art. 32 L. n. 47 del 1985) e regionale (L.r. n. 12 del 2004), secondo cui sono sanabili esclusivamente le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria (tipologie nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato I alla L. n. 326 del 2003);
- b) il Comune nell'esprimersi sul parere paesaggistico in sanatoria, applicando la procedura prevista dall'art. 146 del D.lgs. n. 42 del 2004, debba ancora considerare il parere obbligatoriamente richiesto, ove sia reso da parte della competente Soprintendenza, di natura vincolante ai fini della emissione del provvedimento definitivo sulle istanze di condono.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto



riferite sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati.

Nel merito della questione posta si rappresenta quanto segue.

Appare necessario in primo luogo chiarire che con **Decisione della Giunta Regionale n. 6 dell'8 marzo 2016 non è intervenuta l'approvazione del PTPR, di competenza del Consiglio Regionale, bensì la formalizzazione della proposta di Deliberazione consiliare di approvazione da parte della Giunta regionale.** Ne consegue che a seguito di tale decisione nulla muta per quanto attiene alla disciplina del rilascio dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria. Ne consegue che nulla cambia anche per ciò che concerne la natura obbligatoria e vincolante del parere rilasciato dalla Soprintendenza competente nell'ambito della procedura di cui all'art. 32 della L. n. 326 del 2003. La giurisprudenza ha più volte ribadito che il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere eseguite su aree sottoposte a vincolo, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47 del 1985, è condizionato dal parere favorevole e vincolante della competente Soprintendenza (C.d.S., sez. VI, n. 752 del 2013; C.d.S., sez. VI, n. 4013 del 2012).

Ciò premesso, per ciò che concerne gli aspetti procedurali, si ricorda che ove l'amministrazione abbia richiesto documentazione integrativa ai soggetti che hanno presentato domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio e questa non sia pervenuta nel termine fissato nella richiesta di integrazione – o in difetto nel termine di trenta giorni di cui all'art. 2, comma 7, della L. 241 del 1990 – l'amministrazione è tenuta a prendere atto di tale inerzia e a portare a termine il procedimento sulla base della documentazione a disposizione. La legge n. 724 del 1994 (c.d. secondo condono) all'art. 39, comma 4, espressamente prevede che la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione. La L. n. 326 del 2003 non riproduce tale disposizione; tuttavia appare compatibile con un principio di ordine generale che, in presenza di una istanza carente della documentazione necessaria per legge ed a fronte dell'inerzia dell'istante a seguito della richiesta di integrazione, l'amministrazione procedente provveda al rigetto dell'istanza.

Per quanto attiene ai profili sostanziali, si ribadisce quanto più volte affermato nei pareri rilasciati da questa Direzione, consultabili sul sito sotto indicato, limitandosi in questa sede a riaffermare l'ammissibilità nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico del rilascio del titolo in sanatoria esclusivamente per le opere c.d. minori, ossia di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria (tipologie nn. 4, 5, 6, dell'Allegato I al D.l. n. 269 del 2003, convertito con modificazioni dalla l. n. 326 del 2003), secondo una ricostruzione normativa del rapporto tra i commi 26 e 27 dell'art. 32 D.l. n. 269 del 2003 rispondente ad un orientamento giurisprudenziale consolidato. Secondo l'orientamento costante della Corte di Cassazione, infatti, «non sono suscettibili di sanatoria, ai sensi del D.L. n. 269 del 2003, art. 32, le nuove costruzioni realizzate, in assenza del titolo abilitativo edilizio, in area assoggettata a vincolo imposto a tutela degli interessi paesistici (...) La seconda parte della lett. a), del comma 26, statuisce espressamente dunque, che nelle aree sottoposte a vincolo di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 32 (trattasi anche dei vincoli imposti sulla base di



REGIONE
LAZIO

leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici, ambientali e paesistici) è possibile ottenere la sanatoria soltanto per gli interventi edilizi di minore rilevanza (corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato I: restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria), previo parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo» (Cass. Pen., sez. III, 12 gennaio 2007, n. 6431; si vedano anche Cass. Pen., sez. III, 15 giugno 2009 n. 24647; Cass. Pen., sez. III, 11 aprile 2007, n. 35222; Cass. Pen., sez. III, 5 aprile 2005, n. 12577; Cass. Pen., sez. III, 21 dicembre 2004, n. 489569). L'interpretazione proposta dalla Cassazione è stata, inoltre, accolta dalla Corte costituzionale (sent. 11 ottobre 2012, n. 225) che ha ribadito che, in virtù del disposto del comma 26, art. 32, D.l. n. 269 del 2003, le fattispecie sanabili in zone soggette a vincolo sono unicamente quelle relative alle tipologie richiamate di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'Allegato I al D.l. n. 269 del 2003. Questa posizione interpretativa è ribadita, inoltre, dalla giurisprudenza amministrativa (cfr. Tar Lazio Roma, sez. II, 7 aprile 2014, n. 3755).

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

Il funzionario estensore

(avv. D. Carrarelli)

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

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)

DIREZIONE REGIONALE
Territorio Urbanistica mobilità
IL DIRETTORE VICARIO