



15 OTT. 2009

Prot. 137531

SCARICATO

Al Comune di Pontinia  
Settore Urbanistica  
Piazza Indipendenza, 1  
04014 Pontinia (LT)

**Oggetto: Parere in merito all'istanza di definizione di illeciti edilizi in zona vincolata proposta dalla ditta Bersani Ludovico – Comune di Pontinia.**

Il Comune di Pontinia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di rilasciare il condono edilizio di cui alla legge n. 326/03 e L.R. n. 12/04 per interventi abusivi realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Le opere oggetto della richiesta di sanatoria consistono nella realizzazione di servizi igienici, locali adibiti a spogliatoio e magazzino per un'attività di ristorazione, nonché nel montaggio di infissi su un porticato esistente.

Il Comune chiede se tali interventi siano sanabili ai sensi della legge n. 326/03 e L.R. n. 12/04; in particolare il Comune ipotizza che nel caso di specie gli interventi realizzati potrebbero configurarsi quali "abusi formali che non incidono in modo significativo sul complesso architettonico e sull'aspetto esteriore dell'edificio preesistente".

Con riferimento alla tematica dell'applicabilità del condono edilizio in aree vincolate, occorre sottolineare che la giurisprudenza sul punto è assolutamente consolidata nel senso di escludere che per le nuove opere realizzate, in assenza della concessione, in area assoggettata a vincolo imposto a tutela degli interessi paesistici, possa farsi ricorso alla sanatoria introdotta con l'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella l. 24 novembre 2003, n. 326.

In particolare, nelle aree sottoposte a vincolo, la giurisprudenza esclude del tutto l'applicazione del condono edilizio per gli abusi edilizi maggiori (nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie), mentre per gli abusi edilizi minori (interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, ossia le ipotesi di cui alle tipologie 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al d.l. n. 269 del 2003) lo consente a condizione che questi ultimi siano conformi alle norme urbanistiche ovvero alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed, in ogni caso, previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo (*ex multis*: Cass. Pen., sez. III, n. 25117/08; Cass. Pen., sez. III, n.

2



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi

23070/08; Cass. Pen., sez. III, n. 20270/08; Cass. Pen., sez. III, n. 28812/08; Cass. Pen., sez. III, n. 14990/07; Cass. Pen., sez. III, n. 28517/07; Cass. Pen., sez. III, n. 24451/07; Cass. Pen., sez. III, n. 35222/07; Cass. Pen., sez. III, n. 45597/07; Cass. Pen., sez. III, n. 6431/07; Cass. Pen., sez. III, n. 33297/05; Cass. Pen., sez. III, n. 12577/05; C.d.S., sez. IV, n. 5314/07; C.d.S., sez. VI, n. 1947/07; C.d.S., sez. IV, n. 7268/06). L'orientamento in questione è stato anche recentemente ribadito dalla Cassazione Penale, sez. III, con la sentenza del 15 giugno 2009 n. 24647, emessa dopo che la Corte Costituzionale (con l'ordinanza n. 150 del 4 maggio 2009) ha avallato l'interpretazione tracciata dalla Cassazione, ritenendo che essa "appare del tutto conforme alla lettera della disposizione impugnata", ossia all'art. 32, comma 26, della legge n. 326/03.

A tale indirizzo consolidato della Corte di Cassazione Penale ha costantemente aderito la scrivente Area, che già in numerosi precedenti pareri si è espressa nel senso che il condono edilizio in area vincolata è limitato alle ipotesi di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato "1" della legge statale n. 326/2003, ossia agli interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria conformi agli strumenti urbanistici.

Per quanto sopra premesso, gli abusi riferiti dal comune non sono suscettibili di sanatoria, in quanto consistono in interventi che hanno comportato la realizzazione di nuovi locali e quindi un aumento di superficie e volumetria dell'immobile esistente; essi vanno con tutta evidenza ascritti alla fattispecie degli interventi di nuova costruzione – c.d. abusi maggiori - (e precisamente alla tipologia 1 o 2 dell'allegato 1 al d.l. n. 269 del 2003 a seconda che siano conformi o meno alle norme urbanistiche, circostanza in merito alla quale il Comune non si esprime chiaramente) e quindi, in ogni caso, non sanabili.

Non appropriato appare poi il richiamo fatto dal Comune alla circostanza che gli abusi posti in essere "non incidono in modo significativo sul complesso architettonico e sull'aspetto esteriore dell'edificio preesistente" e si caratterizzerebbero pertanto quali abusi formali. Infatti, gli interventi abusivi di nuova costruzione nelle zone vincolate non sono suscettibili di sanatoria a causa della presenza del vincolo, prescindendosi del tutto dalla valutazione circa la conformità dei medesimi interventi con le previsioni degli strumenti paesistici e quindi non viene affatto in rilievo il giudizio sulla concreta compromissione dei valori paesaggistici tutelati.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Dott.ssa Marina Ajello

SI

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone

Pagina 2 di 2