

Un quesito su autorizzazione paesaggistica in sanatoria

Domanda: nel vigente quadro normativo, è legittimo il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex-post, vale a dire in epoca successiva rispetto alla realizzazione degli abusi?

Risposta (a cura dell'Avv. Valentina Stefutti): per rispondere al quesito proposto, è necessario analizzare quanto normato dall'art.146 comma 4 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 s.m.i. che, nella sua vigente formulazione, recita nei termini che seguono: *“L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione e' valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione”*.

Come si vede, la norma è chiara nel prevedere che l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria possa essere concessa unicamente per quanto riguarda i cd. abusi minori, che sono quelli indicati dall'art.16, commi 4 e 5 aventi altresì mera natura formale, dovendo trattarsi di opere in ogni caso *ab origine* assentibili, perché conformi ai vigenti strumenti di pianificazione. Questo, per quanto riguarda la sanatoria ordinaria.

Di contro, la disciplina che, a livello statale, regola la possibilità di condono per opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a vincolo è attualmente disegnata dal combinato disposto di cui agli artt. 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come modificati, nonché dai commi 26 e 27 dell'art.32 della legge n.326/03.

Va ricordato, sul punto, come il legislatore del 2003 abbia posto due principi di carattere generale, a mente dei quali da un lato il rilascio della concessione della sanatoria straordinaria in aree per le opere realizzate su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, dall'altro che le nuove costruzioni residenziali, ai sensi dell'art.32 della legge sul condono, non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art.32 del DL n. 269 del 2003, convertito nella legge n. 326 del 2003, le nuove costruzioni residenziali realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio in zone soggette a vincolo imposto prima della costruzione a tutela degli interessi paesaggistici (cfr. tra le più recenti 6431 del 2007; 12577 del 2005; 38694 del 2004 e 28517 del 2007).

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.

Il succitato art. 32, comma 26 dispone, infatti, che: "Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1:

a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lett. e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 32;

b) numeri 4, 5 e 6 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria), nelle aree non soggette ai vincoli di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 32 in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data d'entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio".

Secondo il tenore letterale della norma, nell'intero territorio nazionale non soggetto a vincolo, sono sanabili le tipologie d' abuso rientranti nei numeri 1, 2, e 3 fatta eccezione per le opere di cui al comma 27, lett. e) ossia per le opere realizzate su immobili dichiarati monumenti nazionali con provvedimento avente forza di legge o dichiarati d'interesse particolarmente rilevante ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, artt 6 e 7 (lett. a) parte prima del comma 26); quelle di cui ai numeri 4, 5 e 6 solo in virtù della legge regionale di riferimento, (lett. b), comma 26). Nelle zone vincolate, in base alla seconda parte della lett. a) solo quelle di cui alle tipologie di abuso di cui ai nn. 4, 5 e 6.

La seconda parte della lett. a) del comma 26 statuisce espressamente dunque, che nelle aree sottoposte a vincolo di cui all'art. 32 della legge n. 47/1985 (trattasi anche dei vincoli imposti sulla base di 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 1), previo parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Ed in proposito non può mancarsi di rilevare che la normativa statale sul condono edilizio, per la sua natura straordinaria ed eccezionale, deve intendersi di stretta interpretazione.

Pubblicato il 26 maggio 2011

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.