

Un quesito su condono e vincoli sopravvenuti

Domanda: E' condonabile (a seguito di rituale istanza e versamento delle relative somme a titolo di oblazione) un immobile che sorge in area vincolata, ma dove il vincolo sia stato posto in epoca successiva alla sua abusiva edificazione?

Risposta: (a cura dell'Avv. Valentina Stefutti): la risposta al quesito proposto, di sicuro interesse generale, non può che tenere conto del dettato normativo di riferimento e della giurisprudenza, assolutamente consolidata, formatasi sul punto.

Va innanzitutto ricordato che la consolidata giurisprudenza amministrativa ha tratto la convinzione che il parere espresso dall'autorità preposta alla tutela del vincolo in sede di richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 32 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, costituisce un parere non soltanto obbligatorio, ma anche vincolante per l'Amministrazione comunale titolare del potere di rilascio della concessione edilizia in sanatoria (per tutte, T:A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 27 giugno 2007, n. 5818).

Ciò premesso, il comma 1 dell'art. 32 (Opere costruite su aree sottoposte a vincolo) statuisce che *"Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso".* Il successivo comma 2, indica alcuni casi sanabili, fra i quali non rientra la fattispecie in esame, ed il comma 3 precisa che *"Qualora non si verificano le condizioni di cui al comma 2, si applicano le disposizioni dell'articolo 33"*.

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 richiamato art. 33, a sua volta individua le opere non suscettibili di sanatoria in quelle in contrasto con i vincoli di inedificabilità imposti, prima della esecuzione delle opere, “da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici”; ovvero “imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali”; ovvero “imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna”; ovvero in presenza di “ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree”.

Pertanto, secondo la consolidata giurisprudenza amministrativa *“si deve ritenere che i vincoli di sopravvenuti alla realizzazione dell'intervento edilizio non operino quali fattori di preclusione assoluta al condono atteggiandosi, invece, a vincoli relativi ex art. 32 della L. n. 47/1985 che impongono un apprezzamento concreto di compatibilità”*.

Di conseguenza, la giurisprudenza ha anche ritenuto che *“la disposizione di portata generale di cui all'art. 32, comma 1 della L. n. 47/1985, nella parte in cui subordina al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo il rilascio della concessione in sanatoria, debba interpretarsi nel senso che 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”* Ciò in quanto *“nel caso in cui un immobile sia stato edificato prima della imposizione del vincolo, la disciplina applicabile rimane sempre quella di cui all'art. 32 della L. 47/1985”* (per tutte, C.d.S., Sez. VI, n. 1077 del 13 marzo 2008). (cfr. su tutte, Cons. Stato n.3064/10)

Pubblicato il 3 luglio 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.