



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA
SERVIZIO 8
UFFICIO CONSULTIVO DELL'URBANISTICA
Via Ugo La Malfa, 169, PALERMO

14 GEN. 2013

RISPOSTA A

DEL

Prot. N.....**795**.....

OGGETTO: Comune di CUSTONACI. Quesito. Art.32 della legge n.326/2003. Ammissibilità condono edilizio per costruzioni realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico per le quali la Soprintendenza ha rilasciato accertamento di compatibilità paesaggistica.

Allegati n.

AL RESPONSABILE DEL SETTORE IV - URBANISTICA
DEL COMUNE DI
CUSTONACI (TP)

Con nota di prot. n.7051 del 14/05/2012 e successivo sollecito prot. n.16299 del 13/11/2012 è stato chiesto il parere di questo Dipartimento in ordine a quanto citato in oggetto.

Riguardo al quesito posto va osservato innanzitutto che con il condono edilizio previsto dall'art.32, della legge n.326/2003 vengono poste ulteriori limitazioni rispetto alle precedenti disposizioni di cui alle leggi n.47/85 e n.724/94 che restringono ancora di più il campo di applicazione delle precedenti sanatorie edilizie, infatti il comma 25 del citato art.32 "*subordina l'applicazione degli interi capi 4[^] e 5[^] della legge n.47/85 ... all'esistenza dei requisiti attualmente prescritti affinché l'opera possa essere condonata*" (cfr. Corte di Cass., Sez. III penale, 7/05/2004, n.21679).

Inoltre va osservato che a seguito delle disposizioni sul condono edilizio il legislatore regionale, "*con l'art.24 della l.r. 5 novembre 2004, n.15 ... ha manifestato la chiara volontà di aderire al condono negli stessi termini disciplinati dalla legge nazionale (salvo al pagamento dell'anticipazione degli oneri di concessione)*". Ciò è quanto espresso dall'Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione, con parere n.17586/241.04.11 del 22/11/04, confermato dallo stesso U.L.L.P. anche nel successivo parere di prot. n.3743/32.11.05 dell'11/03/05, nel quale viene altresì evidenziato che certamente l'ultimo condono edilizio ex lege n.326/03 "*si ricollega sotto molteplici aspetti ai precedenti condoni edilizi ... senza però rappresentarne una "riapertura", come risulta evidente dalle innovazioni recate all'impianto precedente*".

Di conseguenza, trattandosi di norma statale applicabile in Sicilia in termini non differenti dal resto del territorio nazionale, questo Ufficio, alla luce delle norme succitate ed alla giurisprudenza amministrativa espressa sull'argomento, è dell'avviso che con il comma 43 del

citato art.32 (sostitutivo del precedente art.32 della legge n.47/85) il legislatore nazionale ha previsto, nei casi in cui le opere abusive insistano in zone sottoposte a vincolo, che il titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato all'eventuale acquisizione del parere favorevole da emettersi da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli nei termini di 180 giorni dal ricevimento della richiesta, superati i quali, in assenza di un espresso parere si formerà il silenzio-rifiuto (a differenza della precedente disciplina che prevedeva in alcuni casi il formarsi del silenzio-assenso).

Diversa è la condizione espressa nel comma 27 di detto art.32 dell'ultimo condono edilizio con cui il legislatore statale, oltre ai casi di insanabilità disposti con l'art.33 della citata legge n.47/85, ha previsto ulteriori ipotesi di insanabilità (*“non sono comunque suscettibili di sanatoria”*), ed in particolare alla lettera d) ha disposto che debbano considerarsi non condonabili le opere abusive ricadenti in zona vincolata privi della conformità urbanistica, in quanto *“in tema di condono edilizio regolato dalla l.n. 326 del 2003, la vigenza dell'art.33, l.n. 47 del 1985, riferito ai medesimi vincoli, sta ad indicare che il comma 27, lett.d), dell'art.32, l.n.326 del 2003, non si rivolge ai vincoli di inedificabilità assoluta (appunto, già regolati dal detto art.33 e comportanti l'insanabilità dell'abuso a prescindere dalla violazione delle norme urbanistiche), ma a quelli «relativi», da considerarsi, al fine del rilascio della concessione in sanatoria, unitamente alle dette ultime disposizioni regolanti il territorio”* (T.A.R. Catania, Sez. I, n.1666/07) (in ultimo cfr. T.A.R. Lombardia, Brescia, 26/06/2009, n.1324;). Lo stesso giudice amministrativo nell'argomentare con la medesima sentenza n.1666/07, specifica meglio i margini del c.d. III condono edilizio, precisando che *“mentre con i precedenti condoni era possibile la sanatoria dell'immobile relativamente vincolato anche se contrastante con le norme urbanistiche, ora, con la normativa del 2003, ciò non è più possibile, ostando alla regolarizzazione la compresenza del vincolo non assoluto (in linea di principio rimovibile con il parere dell'Autorità competente) e della non conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*.

Pertanto, le opere abusive debbono considerarsi non sanabili, qualora si verifichi la “compresenza” dei seguenti presupposti: a) sussistenza di 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; b) istituzione dei suddetti vincoli in epoca anteriore a quella dell'abuso; c) realizzazione delle opere *“in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*. Ciò trova conferma, sia nella Circolare 7/12/2005, n.2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in cui al punto 6) *“Immobili sottoposti a vincolo”* chiarisce la sanabilità o meno per le opere realizzate in aree sottoposte a vincolo, sia nella sentenza della Corte di Cassazione, Sez. III pen., 29/01/2004, n.3350, secondo cui *“Nelle aree sottoposte ai vincoli anzidetti (preesistenti al D.L. n.269/2003) solo nel caso di conformità agli strumenti urbanistici le opere abusive possono essere sanate, previo nulla-osta dell'autorità preposta al vincolo come disciplinato dal nuovo testo dell'art.32 della legge n.47/85 nella formulazione introdotta dal comma 43 dell'art.32 del D.L. n.269/2003”*.

Tuttavia, come evidenziato dalla Corte di Cassazione, Sez. pen., 21/12/2004, n.48956, nelle aree sottoposte a vincoli imposti dalla legge a tutela degli interessi idrogeologici, ambientali e paesistici, l'art.32, comma 26, lett.a), della legge n.326/2003, ammette la possibilità di ottenere la sanatoria soltanto per gli interventi edilizi minori previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

In conclusione i motivi per cui si verifichi l'insanabilità dell'opera abusiva ai sensi del comma 27 lett.d) del citato art.32 risultano essere, oltre all' *“assenza o la difformità del titolo*

abilitativo edilizio e la difformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”, anche la contestuale presenza dei succitati vincoli (apposti precedentemente all'esecuzione delle opere abusive) a nulla rilevando il fatto che in detta ipotesi l'istante risulti

munito di Nulla Osta rilasciato da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo stesso.

In ultimo si ritiene di dover evidenziare che, in merito a quanto disposto dal più volte citato art.32, comma 27, lett.d) della legge n.326/2003, la Corte Costituzionale con la sentenza n.290 del 2/11/2009, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo unico della legge della Regione Marche 27/05/2008, n.11, (Interpretazione autentica dell'articolo 2 della legge regionale 29 ottobre 2004, n.23 "Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi"), per il fatto che *"la normativa statale più volte richiamata (legge n.326/2003) imponga l'osservanza di vincoli di carattere relativo, cui il legislatore regionale non può apportare alcuna deroga; al contrario, la disposizione censurata ha l'effetto inequivocabile di vanificare siffatti limiti ed incorre per tali ragioni nel denunciato vizio di legittimità costituzionale ... per violazione dei principi fondamentali in materia di governo del territorio"*.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 8

(Arch. Daniela Grifo)

(FIRMATO)