

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2023/361346
DEL 13/04/2023

Preg.mo
XXXp.c.
Al Comune di XXX

Alla XXX

OGGETTO: Riscontro alla richiesta di parere su un condono ex L. n. 47/1985 in area sottoposta a vincolo paesaggistico sopravvenuto.

I. Si risponde alla richiesta di parere relativa ad un condono edilizio ex artt. 31ss L. n. 47/1985 su un immobile sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico (150 m dalla sponda del fiume). In particolare, dalle informazioni acquisite direttamente dal Comune in indirizzo, risulta che le **opere condonate sono state realizzate in epoca antecedente l'imposizione del vincolo ad opera della L. 8 agosto 1985, n. 431** (c.d. "Legge Galasso" che, come noto, ha sottoposto a vincolo paesaggistico *ex lege* "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna").

Ciò premesso, viene riferito che il condono veniva rilasciato dal Comune di Forlì nell'anno 1989, senza previamente acquisire il parere dell'autorità preposta alla tutela ex art. 32 L. 47/85. Considerato che il Comune ha già dichiarato di ritenere il proprio operato corretto, mentre per la Soprintendenza trattasi di "condono illegittimo", il legale della proprietà interessata richiede a questo Ufficio di chiarire se, per superare l'impasse, "la soluzione normativa possa essere rappresentata dall'art. 70, co. 5, della L.R. n. 24/2017".

II. Vi sono almeno due ordini di ragioni per ritenere che il condono oggetto di disamina costituisca titolo rilevante per l'individuazione dello stato legittimo¹ dell'immobile.

In primo luogo, poiché la procedura seguita dal Comune trova un autorevole riferimento nell'orientamento del Consiglio di Stato dell'epoca (1989), che riteneva di potere comunque prescindere dal parere dell'autorità preposta alla tutela nei casi di vincolo posteriore all'esecuzione dell'opera (Così Cons. di Stato, sez. VI, 30/09/1995, n. 1030 per cui: *"L'art. 32 comma 1 l. 28 febbraio 1985 n. 47, il quale subordina al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesistico il rilascio delle concessioni in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte al vincolo stesso, ivi comprese quelle ricadenti nei parchi nazionali e regionali, va interpretato nel senso che la norma riguarda esclusivamente le opere ricadenti su aree già vincolate anteriormente alla loro esecuzione"* e conforme, C.d.S., sez. VI, 5 marzo 1997, n. 356).

È stato solo a far data dall'anno 1999 che l'Adunanza plenaria, con la nota sentenza n. 20 del 22/07/1999, nel dirimere il contrasto interpretativo formatosi sul tema² si è espressa a favore della necessaria acquisizione del parere ex art. 32 L. Condono, anche nel caso di sanatoria di intervento edilizio realizzato anteriormente all'imposizione della tutela.

Posto che il condono di cui trattasi è stato rilasciato dieci anni prima, nell'anno 1989, e si fonda proceduralmente sulle indicazioni della giurisprudenza amministrativa del tempo, non pare dunque corretto ritenere che tale sanatoria non sia stata rilasciata legittimamente.

III. **In secondo luogo**, quand'anche - e così, per quanto detto, non è - dovesse ritenersi il condono di cui trattasi viziato per difetto del presupposto parere sul vincolo paesaggistico (sopravvenuto), trattandosi di un provvedimento non annullato, né più annullabile in sede

1 Si ricorda, infatti, che ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 15/2013: *"lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato...dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio..."*

² In massima sintesi, al primo orientamento espresso da Cons. Stato Sez. VI, 30/09/1995, n. 1030 e 5 marzo 1997, n. 356 si erano contrapposti: un secondo indirizzo che riteneva comunque obbligatoria l'acquisizione del parere dell'autorità preposta al vincolo anche per le opere realizzate in data anteriore all'apposizione del vincolo (CdS, Sez. V, 13 febbraio 1997 n. 158 e Sez. VI, 9 ottobre 1997 n. 1461) ed un terzo orientamento, espresso in sede consultiva dal C.d.S., Sez. II, par. 20 maggio 1998 n. 403/1998, che ai fini dell'acquisizione o meno del parere ex art. 32 L. 47/1985 attribuiva rilevanza alla data ultima concessa dalla legge per la presentazione della domanda di sanatoria.

giurisdizionale, lo stesso non avrebbe potuto che (ipoteticamente) essere privato di effetti dalla stessa Amministrazione in via di autotutela, nel rispetto dei limiti e presupposti definiti per l'istituto dall'art. 21 *nonies* L. n. 241/1990 che, nella vigente formulazione, dispone:

“Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge”. (Comma così modificato dal D.L. n. 133/2014 convertito, con modificazioni, dalla L. 164/2014, successivamente dalla L. 7 agosto 2015, n. 124 e, da ultimo, dal D.L. n. 77/2021, convertito con modificazioni dalla L. n. 108/2021).

Sono quindi quattro gli imprescindibili presupposti cumulativamente richiesti per potere ricorrere all'annullamento d'ufficio: i) l'esistenza di un provvedimento illegittimo ai sensi dell'art. 21 *octies* L. 241/1990 (affetto quindi da violazione di legge, eccesso di potere o incompetenza); ii) un termine ragionevole dall'adozione dell'atto (non superiore, per i provvedimenti di autotutela successivi al 2021, a dodici mesi); iii) il sussistere di “ragioni di interesse pubblico” e iv) la valutazione dall'Amministrazione degli “interessi dei destinatari e dei controinteressati”.

Nel caso che occupa, impregiudicate le determinazioni dell'Amministrazione comunale in merito alla valutazione degli interessi pubblici e privati sottesi alla fattispecie, per quanto detto in ordine all'interpretazione dell'epoca sul parere *ex art.* 32 l. 47/1985, difetta anzitutto il primo presupposto relativo alla illegittimità del provvedimento e sono comunque ormai passati più di trent'anni dal rilascio del condono, con conseguente decadenza da ogni “termine ragionevole”.

Le considerazioni suesposte assumono un rilievo di per sé dirimente nella preclusione di ogni, anche solo ipotetico, provvedimento di autotutela sul condono (che peraltro con nota prot. gen. n. 127330/2021 l'Amministrazione comunale trasmessa alla stessa Soprintendenza ha già dichiarato di non potere e non volere adottare).

IV. In conclusione, si ritiene che **lo stato legittimo dell'immobile oggetto della richiesta di parere è certamente comprensivo anche del titolo in sanatoria rilasciato nell'anno 1989 a seguito del condono dell'85, in quanto si tratta di atto efficace ed esecutivo**, e che non sussista la necessità di acquisire ulteriori atti di “sanatoria paesaggistica” non richiesti all'epoca della conclusione del provvedimento, sicché gli istituti dell'accertamento di

compatibilità ex art. 167 D.lgs. n. 42/2004 e della sanatoria ex art. 70, co. 5, L.R. n. 24/2017 citati nella richiesta di parere non paiono pertinenti con il caso che occupa.

Ogni diversa determinazione non risulterebbe invece conforme con il quadro normativo di riferimento, nonché con i noti principi generali sull'efficacia ed esecutività, anche per inoppugnabilità e consolidamento, degli atti amministrativi.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

SaGa