

Condono edilizio in area vincolata: diniego illegittimo se manca il parere della Soprintendenza

Il rilascio del provvedimento di condono è subordinato al parere vincolante dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo gravante sul bene

di [Redazione tecnica](#) – 04.07.2024

Il **diniego di autorizzazione paesaggistica** e il conseguente diniego di **condono edilizio** per manufatti in zona vincolata, sono illegittimi quando manchi il **parere definitivo e vincolante della Soprintendenza**.

Condono edilizio: senza il parere della Soprintendenza il diniego è illegittimo

A ricordare l'importanza della corretta scansione procedimentale e della qualificazione del silenzio di una Pubblica Amministrazione è il **TAR Toscana** con la **sentenza del 26 giugno 2024, n. 784**, con cui ha accolto il ricorso proposto per l'annullamento del diniego di autorizzazione paesaggistica e del conseguente diniego sull'istanza di condono presentata ai sensi della **Legge n. 47/1985**.

I fatti riguardano la richiesta di condono ex Legge n. 47/1985 (c.d. "**Primo Condono Edilizio**") di un locale per il rimessaggio barche ricadente in zona tutelata ai sensi della terza parte del codice dei beni culturali e del paesaggio. La commissione comunale aveva inizialmente espresso parere favorevole, con la prescrizione della eliminazione dei materiali non consoni all'ambiente, e aveva trasmesso la documentazione alla Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante di cui all'articolo 146, comma 7, del d.lgs. n. 42/2004 (**Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**). La Soprintendenza aveva comunicato il preavviso di rigetto, in quanto l'intervento sarebbe stato in contrasto con le esigenze di tutela del vincolo paesaggistico, a cui è seguita la presentazione di osservazioni da parte del ricorrente.

Dopo aver constatato che la Soprintendenza non ha mai concluso il procedimento con un provvedimento definitivo negativo e, dopo aver più volte chiesto il parere finale, il Comune ha adottato autonomamente il provvedimento di **non autorizzazione paesaggistica**, seguito dal diniego di condono e dall'ordine di demolizione del manufatto.

Secondo il ricorrente il diniego di autorizzazione paesaggistica sarebbe stato illegittimo in quanto **non fondato su un parere definitivo** reso dalla Soprintendenza, bensì su una mera comunicazione, resa ex articolo 10 bis della legge sul procedimento amministrativo, dei motivi ostativi all'autorizzazione. Essendo state presentate osservazioni della parte privata, la Soprintendenza avrebbe dovuto concludere il procedimento con un parere definitivo, in mancanza del quale il Comune avrebbe dovuto astenersi dal concludere con un provvedimento di non autorizzazione paesaggistica, che determinerebbe la **illegittimità derivata** dei consequenziali provvedimenti di diniego di condono e di ingiunzione alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Non autorizzazione paesaggistica e diniego di condono: ci vuole il parere della Soprintendenza

Una tesi condivisa dal TAR, che ha ricordato le previsioni dell'**art. 32 della legge sul condono edilizio** n. 47 del 1985, secondo cui, con riferimento alle opere costruite su aree sottoposte a vincolo:

- il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al **parere favorevole** delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso;
- qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente **può impugnare il silenzio rifiuto**.

La norma, quindi:

- concede al privato richiedente il condono edilizio la facoltà di impugnare il silenzio inadempimento dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo paesaggistico qualora, come nel caso in esame, essa non abbia reso il parere entro il termine per la conclusione del procedimento amministrativo;
- non consente all'amministrazione comunale di concludere, in senso negativo, il procedimento di autorizzazione paesaggistica funzionale al condono edilizio prima che l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo si sia espressa.

Condono in area vincolata: il parere della Soprintendenza è dovuto e vincolante

Sul punto, la giurisprudenza amministrativa ha più volte chiarito che la valutazione di compatibilità rispetto al vincolo insistente sull'area oggetto di intervento costituisce *condicio sine qua non* della **sanatoria urbanistico-edilizia**, motivo per cui, in caso di parere sfavorevole, l'amministrazione comunale è tenuta, quale atto dovuto e vincolato, a rigettare la richiesta di condono (art. 32, comma 4, L. n. 47/85).

In considerazione della natura vincolante del parere esso si impone sulle eventuali differenti valutazioni espresse dall'amministrazione comunale innanzi alla quale pende il procedimento di condono, senza che quest'ultima, in sede di definizione dello stesso, possa discostarsene.

Il ricorso è stato quindi accolto: dato che il rilascio del provvedimento di condono è **subordinato al parere vincolante dell'amministrazione** preposta alla tutela del vincolo gravante sul bene, il cui previo rilascio del parere è espressamente imposto dall'art 32 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, il diniego di autorizzazione paesaggistica adottato dal Comune in mancanza del parere della Soprintendenza deve essere ritenuto illegittimo, in quanto carente del parere obbligatorio e vincolante.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*