

Condono edilizio in area vincolata: il TAR sul parere della Soprintendenza

Il parere reso nell'ambito di una pratica di condono si differenzia dall'autorizzazione paesaggistica ordinaria per riferimenti normativi, tempi e significato dell'eventuale silenzio

di [Redazione tecnica](#) – 19.02.2025

I termini per il rilascio del **parere** da parte di una Soprintendenza nell'ambito di un procedimento di **condono edilizio** per immobili in area vincolata sono ben diversi da quelli per l'**autorizzazione paesaggistica**.

Mentre nel primo caso il riferimento è l'art. 32 della legge n. 47/1985, nella seconda ipotesi, invece, i termini sono quelli indicati all'art. 146 del d.Lgs. n. 42/2004 (**Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**) e anche l'eventuale silenzio da parte dell'Autorità preposta al vincolo assume un valore differente.

Condono edilizio in area vincolata: serve il parere della Soprintendenza

Lo spiega bene il **TAR Campania** con la **sentenza del 7 febbraio 2025, n. 255**, con la quale ha respinto il ricorso contro il provvedimento di diniego al rilascio dell'**autorizzazione paesaggistica** e del parere endoprocedimentale contrario emesso dalla Soprintendenza, nell'ambito di un procedimento di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/1985.

Queste le tesi del ricorrente:

- il diniego opposto dal Comune sarebbe stato illegittimo, in quanto adottato sul presupposto della natura obbligatoria e vincolante del parere negativo della Soprintendenza, reso tardivamente in quanto adottato dopo la scadenza del termine di 45 giorni;
- essendosi consumato il potere della Soprintendenza, si sarebbe formato il **silenzio-assenso** nel rapporto tra pubbliche amministrazioni, previsto dall'articolo 17-bis della legge sul procedimento amministrativo;
- l'amministrazione comunale avrebbe dovuto quindi provvedere autonomamente sulla domanda di autorizzazione paesaggistica, eventualmente comunicando il preavviso di rigetto di cui all'articolo 10-bis della legge sul procedimento amministrativo, con motivazione rafforzata, avendo precedentemente proposto un provvedimento favorevole.

Autorizzazione paesaggistica: per il condono procedura straordinaria

Tesi che il TAR ha respinto in toto: l'articolo 32 della legge sul Primo Condono, al comma 1, subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili in aree vincolate al **parere favorevole delle amministrazioni** preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato **entro 180 giorni** dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il **silenzio-rifiuto**. Inoltre il comma 4 dispone che motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela paesaggistico-territoriale, inclusa la competente Soprintendenza, preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Si tratta quindi sempre di un silenzio significativo e non è quindi applicabile il termine di 45 giorni richiamato dal ricorrente, riferibile all'**autorizzazione paesaggistica ordinaria** e non al parere da rendere nel procedimento di condono edilizio. La mancata espressione del parere entro 180 giorni non determina la formazione del silenzio assenso ma si configura come silenzio inadempimento rispetto all'obbligo di esprimere il parere di compatibilità paesaggistica.

I termini per il parere della Soprintendenza

Per costante orientamento della giurisprudenza, in tema di condono di manufatti in aree vincolate, il silenzio formatosi per decorso dei termini sulla istanza di regolarizzazione edilizia non equivale mai ad assenso; ove poi, scaduto il termine, sia sopravvenuto il parere negativo, avendo il medesimo valenza vincolante, esso viene ad assumere il valore di **atto preclusivo del condono**.

Il silenzio-assenso sull'istanza di condono edilizio inerente ad opere abusive realizzate in area sottoposta a vincolo si perfeziona, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 32 e 35, comma 1, L. n. 47/1985, unicamente in presenza del **parere favorevole dell'autorità** preposta alla tutela del vincolo medesimo e non anche in caso di parere negativo.

In questo caso, il termine di 180 giorni non era certamente scaduto all'atto della espressione del parere e, comunque, seppure fosse stato applicabile il termine di 45 giorni, esso sarebbe stato sospeso dalla comunicazione dei motivi ostativi al parere favorevole.

Abusi edilizi: l'Amministrazione valuta stato di fatto, non interventi futuri

Infondato anche il motivo secondo cui la Soprintendenza avrebbe dovuto valutare la proposta progettuale di completamento delle opere allegata all'istanza di condono, consistente in interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente. La riqualificazione dell'immobile, con un progetto di demo-ricostruzione, avrebbe consentito l'armonico inserimento delle opere nella zona di rilevanza paesaggistica.

La Soprintendenza, nel merito, ha rilevato che gli abusi in esame non fossero suscettibili di inserimento nel contesto paesaggistico, trattandosi di manufatti prefabbricati, privi di qualsiasi valore architettonico che, per caratteristiche di materia, forma, tipologia e composizione, hanno alterato incisivamente e negativamente il sito, costituendo elementi detrattori della qualità paesaggistica dei luoghi, chiaramente percepibili da punti di normale accesso al pubblico.

Inoltre gli abusi devono essere necessariamente valutati **nello stato in cui si trovano** per cui, trattandosi di immobili già ultimati e completati, non è affatto possibile ipotizzare eventuali ulteriori lavori.

Per costante e condivisibile giurisprudenza la presentazione di un'istanza di condono è finalizzata ad ottenere la sanatoria di un fabbricato abusivamente realizzato nelle condizioni di fatto e con le caratteristiche costruttive in cui si trova al momento della presentazione dell'istanza. Quindi non può rilevare, ai fini della valutazione di compatibilità paesaggistica, il proposito di futuri **interventi migliorativi** realizzabili da parte del proprietario.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*