

Condono edilizio in area vincolata: serve la compatibilità paesaggistica

Nel procedimento di condono su aree sottoposte a vincolo, il parere espresso della Soprintendenza è funzionale al rilascio della sanatoria

di [Redazione tecnica](#) – 25.02.2025

Nell'ambito di un'istanza di **condono in area vincolata**, il fatto che sia necessario il **parere della Soprintendenza** non esime il Comune dall'assumere tempestivamente tutte le iniziative necessarie per una veloce conclusione del procedimento, soprattutto tenendo conto del fatto che sulle istanze di sanatoria in area vincolata non può formarsi il **silenzio assenso**.

Questo anche in ossequio ai principi espressi della legge n. 241/1990 sul procedimento amministrativo, secondo cui è **dovere delle pubbliche amministrazioni** concludere il procedimento senza lasciare gli interessati in una **perdurante incertezza** sull'esito del procedimento.

Condono in area vincolata: necessario il parere di compatibilità paesaggistica

Sulla base di questi presupposti, il **TAR Lazio**, con la **sentenza del 14 febbraio 2025, n. 3373**, ha accolto il ricorso per l'accertamento dell'obbligo, per il Comune e per una Soprintendenza, di esprimere il proprio parere su un'istanza di condono edilizio per opere realizzate in area vincolata, risalente al 1986 e presentata ai sensi della legge n. 47/1985 (c.d. Primo Condono Edilizio).

Richiamando appunto l'art. 2 della legge n. 241/1990, il TAR ha ricordato il dovere della PA di rispondere all'istanza proveniente dal privato, **portatore di una legittima aspettativa** a conoscere la determinazione incidente sulla sua sfera giuridica.

Parere di compatibilità paesaggistica: nel condono equivale all'autorizzazione

In riferimento ai procedimenti di condono edilizio, il giudice ha anche precisato che:

- la richiesta di provvedimento espresso da parte del privato determina **l'obbligo per l'Amministrazione di procedere** e l'inadempimento legittima il ricorso allo speciale rimedio giurisdizionale di cui agli artt. 31 e 117 c.p.a;
- il **parere di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 32, comma 1, legge n. 47/1985, è equiparabile, per natura e funzioni, all'**autorizzazione paesaggistica** di cui all'art. 7, legge n. 1497/1939 (oggi art. 146 del d.lgs. n. 42/2004), essendo entrambi gli atti presupposto legittimante per la trasformazione urbanistico-edilizia di una zona protetta;
- la richiesta di parere di compatibilità con il vincolo paesaggistico è implicitamente formulata con l'istanza principale di condono, per garantire economicità e velocità nel procedimento e per dare rilievo ai valori del vincolo nell'ambito della sanatoria edilizia.

Nel caso in esame, sia la Soprintendenza, sia il Comune erano amministrazioni destinatarie dell'obbligo di provvedere sull'istanza del ricorrente, data l'esistenza di un **rapporto di presupposizione tra titolo edilizio e titolo paesaggistico**, considerato che il meccanismo di semplificazione previsto dall'art. 32, L. n. 47 del 1985 *"concerne una fase endoprocedimentale tesa all'acquisizione di un parere il quale costituisce condicio iuris per il rilascio della sanatoria edilizia e che concorre con gli altri requisiti previsti per la deliberazione favorevole dell'istanza"*.

No al silenzio inerzia della PA

Sicuramente, sia il Comune che la Soprintendenza hanno avuto un comportamento inerte:

- la Soprintendenza non ha risposto alla richiesta diretta di parere effettuata pure dal privato;
- il fatto che il parere della Soprintendenza sia *condicio iuris* del provvedimento di condono non esime il Comune dall'assumere tempestivamente tutte le iniziative necessarie affinché il procedimento si concluda in tempi celeri, soprattutto considerato che non può formarsi il silenzio assenso sulle istanze di sanatoria in area vincolata.

Ne è derivata, in conclusione, una sostanziale stasi procedimentale imputabile all'inerzia delle Amministrazioni. Il ricorso è stato quindi accolto, con condanna del Comune, previa acquisizione del parere definitivo della Soprintendenza necessario ai fini della valutazione del profilo paesaggistico, a concludere il procedimento con un **provvedimento espresso e motivato entro 90 giorni**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*