

LEGALI ASSOCIATI PER CELVA

CORSO RE UMBERTO, 65 – 10128 TORINO – TEL. 011.568.30.56 – FAX 011.568.31.06

VIA CHALLAND, 30 – 11100 AOSTA – TEL. 0165.23.04.51 – FAX 0165.36.00.77

E-MAIL: consulenza.celva@avvocati-torino.it

AVV. GIANNI MARIA SARACCO

AVV. LAURA FORMENTIN

AVV. DAVIDE FINOCCHIARO

AVV. FABRIZIO COLASURDO

AVV. MARIA ANTONIETTA DAMATO

AVV. ANTONIO FINOCCHIARO

AVV. STEFANIA PEDACE

AVV. ALESSIO FOLIGNO

AVV. RAFFAELE SCIRÈ

AVV. NICOLA RICCIARDI

AVV. LORENZO SOMMO

AVV. NADINE SAINT CUNÉAZ

AVV. ANDREA BALDUCCI

AVV. FEDERICA GILLIAVOD

AVV. STEFANO DI FRANCESCO

Torino, li 28 marzo 2018

**Spett.le Amministrazione
Consorzio degli Enti Locali della
Valle d'Aosta - CELVA**

OGGETTO: immobile realizzato in area sottoposta a vincolo paesaggistico in assenza di titolo – accertamento positivo di compatibilità – istanza di rilascio concessione in sanatoria con mutamento della destinazione d'uso – provvedimenti consequenziali in capo all'Ente locale – parere.

Il CELVA, per conto dell'Amministrazione comunale di Brusson, ha sottoposto all'attenzione dei consulenti la seguente fattispecie.

In data 21 marzo 1986 il proprietario di un immobile avente destinazione rurale, già destinatario di ordine demolitorio poiché realizzato in assenza di titolo edilizio in area sottoposta a vincolo paesaggistico, presentava istanza di condono ai sensi dell'art. 32 della legge 2 marzo 1985, n. 47.

Stante il parere negativo al rilascio del provvedimento richiesto espresso dalla Soprintendenza regionale per i beni e le attività culturali, chiamata obbligatoriamente e con vincolatività a pronunciarsi sulla predetta istanza, lo stesso non veniva rilasciato.

Ora l'Amministrazione richiedente rappresenta che, in data 13 luglio 2017, i nuovi proprietari dell'immobile hanno presentato presso la Soprintendenza competente domanda di

accertamento della compatibilità paesaggistica; l'organo chiamato ad esprimersi – considerata la risaleza dell'abuso e soprattutto il mutato contesto circostante – si è pronunciato positivamente con nota del 31 agosto 2017, in cui è stato commutato l'ordine di demolizione in sanzione pecuniaria a condizione che il fabbricato venga recuperato con contestuale rimozione delle superfetazioni.

Il Comune domanda, quindi, quali adempimenti debba porre in essere al fine di consentire la realizzazione delle prescrizioni edilizie impartite dalla Soprintendenza, tenuto conto che i nuovi proprietari domandano, altresì, il cambio di destinazione d'uso da agro-silvo-pastorale ad abitazione temporanea.

La questione prospettata dall'Amministrazione comunale di Brusson impone di esaminare, seppur sinteticamente, i confini di operatività dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, nonché il suo rapporto con i provvedimenti edilizi di competenza dell'Ente locale.

L'art. 146, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004 (*"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*) ammette, in via eccezionale e derogatoria, il rilascio *ex post* dell'autorizzazione paesaggistica – che espressamente costituisce atto *"autonomo e presupposto"* rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio, ivi compresi quelli in sanatoria – nei casi previsti dall'art. 167, comma 4, del citato Codice.

Tra le fattispecie di cui sopra rientrano, oltre che i lavori configurabili come manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli compiuti con materiali difformi da quelli assentiti, i *"lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"* (cfr. art. 167, comma 4, lett. a, b, c, d.lgs. n. 42/2004).

Mediante tale previsione normativa, il legislatore statale ha inteso *"presidiare"* ulteriormente il regime delle opere edilizie insistenti su beni paesaggisticamente rilevanti, escludendo *ex ante* che lo scrutinio di compatibilità paesaggistica possa essere postergato rispetto alla realizzazione degli interventi in assenza di titolo ovvero in difformità da esso, fatti salvi quelli tassativamente indicati nel succitato art. 167.

L'articolo in questione, quindi, ammette il *rilascio ex post* dell'autorizzazione paesaggistica, al fine di sanare gli interventi già realizzati, ma solo per gli abusi edilizi di modesta entità e tali da determinare, per le loro caratteristiche tipologiche, un rischio assai contenuto di causare un effettivo pregiudizio al bene tutelato (T.A.R. Sicilia-Palermo, sez. I, sentenza 26 maggio 2017, n. 1420; T.A.R. Sicilia-Catania, sez. II, sentenza 19 maggio 2015, n. 1346).

Ne deriva che, ove le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica non siano riconducibili a quelle suscettibili di sanatoria (o condono), le autorità preposte alla vigilanza urbanistico-edilizia non potranno che adottare un atto avente contenuto rigidamente vincolato, esprimendosi nel senso della reiezione dell'istanza di sanatoria o condono (sul punto T.A.R. Campania-Napoli, sez. VIII, sentenza 27 marzo 2017, n. 1645).

Per quanto attiene il dato normativo regionale, deve evidenziarsi che il procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistico-ambientale relativa ad interventi edilizi realizzati in assenza di autorizzazione preventiva in ambiti sottoposti a tutela risulta disciplinato dalla legge regionale 5 febbraio 2004, n. 14 (*“Disposizioni in materia di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica e di definizione degli illeciti edilizi nel territorio della Valle d’Aosta”*).

Quest’ultima, all’art. 5 bis, individua nella Regione l’Ente preposto allo svolgimento delle attività di tutela e valorizzazione del paesaggio mediante ricognizione dello stato di fatto, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile.

Tale funzione pubblica, in particolare, si concreta nel rilascio del parere *“vincolante”* relativo alla compatibilità paesaggistico-ambientale di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, nonché nell’adozione di misure demolitorie (totali o parziali), ovvero pecuniarie (cfr. artt. 5 *ter*, 5 *quater* e 5 *quinquies*, l.r. n. 1/2004).

Nel caso che qui occupa, la Commissione regionale per il paesaggio si è pronunciata a favore dell’accoglimento dell’istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica del fabbricato di che trattasi, prescrivendo l’adeguamento del medesimo, nonché la rimozione delle superfetazioni, così come proposto dai proprietari istanti

Al contempo ed in logica conseguenza di quanto sopra, la Soprintendenza regionale competente in materia paesaggistico-ambientale ha convertito il risalente ordine ripristinatorio dello stato dei luoghi con la sanzione pecuniaria prevista dal combinato disposto dagli art. 167, comma 5, d.lgs. n. 42/2004 e 5 *quater* della legge regionale n. 1/2004.

Ciò detto in punto compatibilità paesaggistica, deve ora evidenziarsi che il procedimento di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di cui è investita l’Amministrazione comunale, si colloca in un rapporto di autonomia – e non di interdipendenza – rispetto al parere ambientale già rilasciato, posto che – come sopra precisato – l’art. 146 del Codice del paesaggio dispone che *“l’autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l’intervento urbanistico edilizio”* (in questo senso si veda, *ex multis*, Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 21 agosto 2013, n. 4234).

Infatti, l'autorizzazione paesaggistica (preliminare) e l'accertamento di compatibilità ambientale (postumo) non possono essere intesi quali presupposti del titolo edificatorio, connotandosi piuttosto per una peculiare autonomia strutturale e funzionale rispetto al permesso di costruire (anche in sanatoria).

Il rapporto tra autorizzazione paesaggistica e titolo edilizio si sostanzia, pertanto, in una presupposizione strumentale tra valutazioni paesistiche ed urbanistiche, nel senso che questi due apprezzamenti si esprimono entrambi sullo stesso oggetto, ma con diversi e separati procedimenti, l'uno nei termini della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio proposto e l'altro nei termini della sua conformità urbanistico-edilizia (Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 27 novembre 2010 n. 8260).

Facendo applicazione di quanto affermato alla vicenda rappresentata a questi consulenti, nel caso di specie il Comune dovrà procedere a verificare la conformità tra la costruzione realizzata in assenza di titolo, e divenuta paesaggisticamente compatibile, con le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nei propri piani di programmazione (P.R.G., regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione).

Per quanto, poi, concerne la richiesta di cambio di destinazione d'uso presentata dai proprietari, questa dovrà essere valutata secondo le regole ordinarie di cui all'art. 74 della legge regionale n. 11/1998 ("*Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta*"), a nulla rilevando, sul punto, la sopravvenuta compatibilità paesaggistica dell'opera realizzata in assenza di titolo.

In concreto, quindi, ed in modo del tutto indipendente rispetto alla valutazione compiuta in sede regionale, l'Amministrazione comunale dovrà valutare, alla luce della disciplina recata dagli Strumenti urbanistici edilizi vigenti, l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso richiesto dal privato cui l'intervento edilizio progettato risulta essere funzionale.

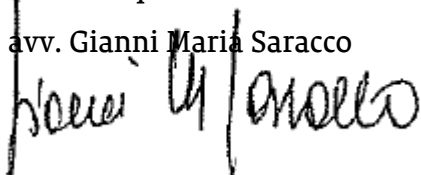
Da ultimo, il titolo edilizio in sanatoria, eventualmente rilasciato, a fronte dell'esito positivo dell'istruttoria compiuta dall'Amministrazione comunale, dovrà richiamare *in toto* le prescrizioni tecniche impartite dalla Soprintendenza regionale quale condizione di compatibilità paesaggistica (ossia, adeguamento del fabbricato e rimozione delle superfetazioni) e preordinate alla tutela del paesaggio.

* * *

Restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario od opportuno, cogliamo altresì l'attenzione per porgere i miei migliori saluti.

Con ossequio.

avv. Gianni Maria Saracco



4

avv. Laura Formentin

