

ABUSI EDILIZI SU BENE VINCOLATO. LIMITI ALLA SANATORIA

sabato 17 novembre 2007

Ultimo aggiornamento sabato 17 novembre 2007

Nel caso in cui il bene su cui sia stato realizzato un intervento edilizio abusivo sia assoggettato, dopo l'intervento, ad uno dei vincoli di inedificabilità previsti dall'art. 33, legge 47/1985 ("Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse: a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali; c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.2. Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (ora Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.), e che non siano compatibili con la tutela medesima", è ammessa sanatoria del medesimo abuso, previa assunzione, ai sensi dell'art. 32 legge cit., del parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

T.A.R. VENETO, sez. II, 15 novembre 2007, n. 3627:

"Il ricorso è fondato e meritevole di accoglimento.

Il presupposto da cui trae origine il provvedimento di diniego è, come più volte ricordato, la previsione di piano regolatore che individua la z.t.o. nella quale sono collocate le aree interessate dall'intervento abusivo come zona inedificabile in quanto destinata al servizio della viabilità.

Da ciò il vincolo di inedificabilità gravante su tali aree, in quanto destinate alla realizzazione di svincoli stradali, aree di parcheggio attrezzato per la sosta, l'approvvigionamento ed il rifornimento, interventi la cui realizzazione è riservata all'iniziativa della pubblica amministrazione.

Ne deriva che nella specie trattasi di un vincolo preordinato all'esproprio o comunque un vincolo di inedificabilità assoggettato alla disciplina dell'art. 2 della L. n. 1187/68.

Orbene, come noto, detto vincolo è soggetto a decadenza, laddove decorrano cinque anni dalla sua imposizione a seguito dell'approvazione della norma di piano regolatore, senza che l'amministrazione si attivi mediante l'approvazione di un piano attuativo.

Ne deriva che, decorso tale termine, nel caso in cui il vincolo urbanistico non venga motivatamente reiterato, l'area interessata da tale prescrizione di piano non è più soggetta a tale limitazione, che di conseguenza non può essere opposta a fondamento del diniego di condono.

Ma l'illegittimità dell'opposto diniego è rilevabile anche laddove si intendesse non ricondurre l'ipotesi de qua alla fattispecie normativa testè considerata.

Invero, come parimenti dedotto dalla difesa ricorrente, anche nell'ipotesi in cui si fosse in presenza di un vincolo di inedificabilità assoluta ex art. 33 della L. n. 47/85, poiché tale vincolo è sorto successivamente all'esecuzione delle opere abusive, il divieto di edificazione (e quindi di sanatoria delle opere comunque realizzate) non opera automaticamente, ma richiede una valutazione ai sensi dell'art. 32 della medesima legge da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Invero, qualora la domanda di sanatoria riguardi un immobile edificato prima dell'imposizione del vincolo, la disciplina applicabile è sempre quella dell'art. 32 della L. n. 47/85 e l'opera diventa sanabile ove intervenga il parere favorevole dell'autorità preposta alla gestione del vincolo.

L'obbligo di pronuncia da parte dell'organo tutorio si radica, infatti, secondo il noto insegnamento, in relazione all'esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca in cui il vincolo è sorto.

Tuttavia, atteso il disposto dell'art. 33 che impone per gli ambiti vincolati prima dell'esecuzione delle opere abusive il divieto assoluto di sanatoria, è necessario attribuire alla suddetta disposizione un significato che da un lato garantisca in ogni caso la tutela del vincolo, dall'altro non pregiudichi in termini assoluti la possibilità di ottenere la sanatoria per chi ha eseguito le opere prima dell'imposizione del vincolo.

Un giusto raccordo fra le due norme, artt. 32 e 33 della L. n. 47/85, comporta che nell'ipotesi in cui il vincolo sia sorto successivamente debba trovare applicazione il disposto dell'art. 32 che richiede una valutazione circa la compatibilità delle opere con la tutela riservata all'ambito interessato dall'edificazione abusiva.

Sulla scorta di tali principi, per quanto riguarda il caso in esame, detta valutazione non è stata operata, in quanto, in palese inosservanza delle norme richiamate, non è stata operata alcuna valutazione (neppure da parte della Commissione di Salvaguardia) circa la compatibilità degli interventi abusivi con la tutela del vincolo, ma ci si è limitati ad applicare, in termini assoluti, il divieto derivante dall'art. 33.

Peraltro, proprio con riferimento ai vincoli derivanti dalla vicinanza ai tracciati stradali, detta valutazione avrebbe comunque dovuto essere operata ai sensi del quarto comma dell'art. 32, il quale espressamente prevede che, sempre nel caso di vincolo imposto successivamente, possono essere oggetto di sanatoria anche le opere realizzate abusivamente in violazione delle distanze previste del d.m. 1 aprile 1968, purchè venga escluso che le stesse costituiscano una minaccia per la sicurezza del traffico."