



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

Ill.mo Commissario straordinario

On. Avv. Giovanni Legnini

- c.a. arch. Paola Marotta

Sede

Oggetto: condono edilizio in zona urbanistica classificata F1

Viene posto nuovamente il quesito riassunto in oggetto in merito al quale la Struttura commissariale deve tornare a rilevare che la materia del condono edilizio risulta essere di stretta competenza comunale.

In via di principio, e alla stregua della legge n.109 del 2018, capo terzo, nonché delle ordinanze commissariali vigenti, si ribadisce l'opinione secondo cui in caso di sussistenza di vincoli di inedificabilità assoluta ex art. 33 legge 47/1985 ("opere non suscettibili di sanatoria"), imposti prima dell'esecuzione delle opere, queste ultime non sono suscettibili di sanatoria ai sensi del medesimo articolo, con la sola eccezione delle "opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1 giugno 1939, n.1089 (ora decreto legislativo n.42 del 2004, capo terzo "beni paesaggistici", *n.d.r.*) purché siano compatibili con la tutela medesima.

Dunque questo giudizio di compatibilità deve essere espresso dall'Autorità competente ossia dalla Commissione comunale per il Paesaggio.

Per quanto concerne invece le "opere costruite su aree sottoposte a vincolo", di cui all'art. 32, esse sono suscettibili di sanatoria previo "parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso" (ossia Commissione comunale paesaggio, con parere vincolante della Sovrintendenza competente).

Si richiama l'attenzione sul comma 2, lett. b) del medesimo articolo che consente la sanatoria delle opere realizzate in contrasto con "le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici o a spazi pubblici (come potrebbe essere nelle destinazioni F.1, n.d.r.), purché non in contrasto con le previsioni delle varianti di recupero..." (ovvero varianti urbanistiche *ad hoc*).

Non è previsto, in questi casi, che l'eventuale parere negativo della Sovrintendenza costituisca effetto preclusivo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria (il comma 4 limita tale effetto ai soli casi di cui al comma 1).

Ciò premesso, a nostro parere un ruolo di particolare rilievo è rivestito dall'Autorità competente alla tutela del vincolo ossia dalla Commissione comunale del paesaggio, previo parere della Sovrintendenza nei casi previsti, poiché ad essa spetta la valutazione di compatibilità dell'opera con la tutela paesaggistica.

Ciò vale anche in ogni caso e, nel merito, non si può non notare che l'oggetto della valutazione deve essere espressamente circoscritto all'entità del danno paesaggistico ossia alla gravità della lesione, tecnicamente ben motivata, che l'opera in tutto o in parte abusiva (sempre nei limiti condonabili) apporta al paesaggio in termini di "detrazione" dei suoi valori (belvederi, con visuali, punti di vista ecc.).

Un secondo aspetto che pure è doveroso evidenziare, sempre in via generale, è che i pareri non solo devono essere motivati (art. 3 legge 241/1990) ma anche espressi nei termini (art. 2 legge 241/1990) e che il reiterato e ingiustificato rinvio della decisione, al pari di ogni altra attività dilatoria, risulta palesemente e gravemente illegittimo, fonte di responsabilità amministrativa ed erariale (per "danno da ritardo") nonché, ove l'inadempimento dovesse perdurare



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

per un lungo lasso di tempo, tale da assumere risvolti di responsabilità penale nell'ambito di diverse fattispecie.

Pertanto, ferma l'impossibilità di sostituirsi nella conoscenza degli atti specifici e nelle determinazioni di competenza comunale o di altre autorità, ci permettiamo di esprimere l'avviso di procedere nelle valutazioni per legge dovute secondo i principi richiamati e con la necessaria tempestività.

Per completezza sembra appena opportuno rinviare alla più recente giurisprudenza amministrativa in materia (Consiglio di Stato del 21 marzo 2024, n.2748; Cons. Stato Sez. VI, 14 marzo 2024, n. 2559), ferma restando l'applicazione dell'art. 25 della legge 109/2018 per quanto concerne i comuni dell'isola di Ischia danneggiati dal sisma del 2017.

In questo quadro sembra pertanto opportuno che i Comuni e gli organi comunali delegati in materia di tutela paesaggistica assumano una condotta efficiente, sulla base di una approfondita valutazione, che ben potrebbe riassumersi in una delibera generale di indirizzo, con cui vengono identificati i caratteri di gravità o meno dei danni che le opere abusive apportano alla tutela paesaggistica del territorio comunale, individuando in via generale (e non particolare, caso per caso) le situazioni di compatibilità o di incompatibilità, con i conseguenti effetti di legge, anche sotto il profilo della riqualificazione delle aree interessate.

In altri termini, i Comuni devono esercitare i poteri delegati dalla Regione in materia di paesaggio ai sensi dell'art. 146, commi sesto e settimo, del decreto legislativo n.42 del 2004, ed il Soprintendente deve esprimere il suo parere entro il termine di 45 giorni (comma 8): decorso il termine di 60 giorni senza che il parere sia stato espresso l'Autorità comunale competente ne prescinde (comma 9).

Questa impostazione consentirebbe una valutazione di compatibilità per categorie omogenee con l'adozione di eventuali misure di rigenerazione e riqualificazione ambientale, ove necessario, anche per quanto concerne le zone urbanistiche qualificate F1.

Napoli/ Ischia 29 aprile 2024

prof. avv. Pierluigi Mantini