



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
Ufficio Condono Edilizio  
Direzione

ROMA CAPITALE 6. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici
29 MAR. 2012
CONDONO EDILIZIO Prot. n. 24453

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 14 Del 29/3/2012

**Oggetto:** Procedura rilascio pareri art.32 Legge 47/85 per opere eseguite su immobili soggetti alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, ed al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, nonche' in relazione a vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi archeologici, paesistici.

## IL DIRETTORE

Premesso che

1. le norme statali introduttive delle tre fattispecie di condono edilizio (legge 28 febbraio 1985, n. 47; art. 39 legge 23 dicembre 1994, n. 724; art. 32 d.l. n. 269/2003, convertito con legge n. 326/2003) rinviano agli artt. 32 e 33 della citata legge n. 47/85 per quanto attiene alle modalità ed ai limiti di rilascio dei titoli in sanatoria per abusi realizzate in aree sottoposte a vincolo;
2. l'art. 32 della L. 47/85 dispone che *"fatte salve le fattispecie di cui all'art. 33, il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vicolo stesso."*;
3. l'art. 2 comma 44 della legge 662/96 ha integrato l'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dall'articolo 39, comma 7, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, stabilendo che *"il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su immobili soggetti alle leggi 1o giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, ed al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, nonche' in relazione a vincoli imposti da leggi statali e regionali e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonche' dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali qualora istituiti prima dell'abuso, e' subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla"*



Comune di Roma

*tutela del vincolo stesso”;*

4. l'art. 33 della legge 47/85 dispone che *“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;*
5. ai sensi dell'art. 32 della l.r. n. 24/98 sono delegate ai comuni le funzioni amministrative relative al parere di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 per le opere realizzate entro il 31 marzo 2003;
6. il successivo art. 34, comma 2, della medesima L.R. ha previsto l'emanazione di direttive per l'individuazione delle fattispecie in cui le modalità di tutela dei PTP potessero determinare l'applicazione dell'articolo 33 della L.47/85;
7. le dette direttive non sono state, a tutt'oggi, ancora emanate;
8. l'art. 11, comma 10 delle NTA, PTPR, adottato dalla Regione Lazio con delibere 25 luglio 2007, n. 556 e 21 dicembre 2007, n. 1025, prevede che il parere paesaggistico di cui all'art. 32 della legge 47/85 debba essere espresso secondo le modalità indicate nell'art. 34 della L.R. 24/98, lasciando ancora indefiniti, in assenza delle predette direttive, le ipotesi in cui l'applicazione del piano paesaggistico può determinare la non condonabilità degli abusi;
9. l'Ufficio legislativo del Ministero per i beni e la Attività Culturali con parere prot. n.741 del 16 gennaio 2009 ha fornito, in adesione a di quanto affermato dal Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, con la decisione del 7 giugno 1999 n. 20, e successiva decisione n. 22 del 7 gennaio 2008, i seguenti indirizzi:
  - il parere paesaggistico ex art. 32 legge 47/85, deve essere comunque acquisito a prescindere dalla data di imposizione del vincolo;
  - il parere ex art. 32 legge 47/85 può essere emesso in senso favorevole, previo, comunque, giudizio di compatibilità paesaggistica, soltanto dopo aver verificato l'assenza di vincoli d'inedificabilità imposti prima dell'esecuzione delle opere abusive oggetto di richiesta di condono;
10. in ordine alle modalità ed ai limiti di applicazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione paesistica nelle procedure di rilascio del parere di cui all'art. 32 della legge n. 47/85, la giurisprudenza amministrativa ha affermato che:
  - *“...l'Amministrazione non avrebbe potuto fare diretta applicazione della disposizione del P.T.P. n. 4 (che impone il vincolo di inedificabilità assoluto sull'area nella quale ricadono i fabbricati), ma avrebbe dovuto valutare se il parere comunale – reso correttamente in applicazione dell'art. 32 della L.47/85 (atteso che il vincolo assoluto, se sopravvenuto, degrada a vincolo relativo) – fosse stato rilasciato dopo un'approfondita istruttoria e con una adeguata motivazione sulle ragioni di compatibilità del manufatto abusivo con il contesto vincolato”* (TAR Lazio, Sez. II quater, sent. n. 4339/2010);
  - *“.....in caso di vincolo successivo, l'amministrazione (ossia la soprintendenza) deve accertare la compatibilità del manufatto con il contesto ambientale seguendo una precisa e dettagliata istruttoria .....”* ed in particolare, ha stabilito che *“... l'autorità preposta al vincolo, ai sensi dell'art. 32 L. 47/85 e dell'art. 146 del codice dei beni ambientali, deve esprimere un parere di compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio abusivo, mentre non è*



Comune di Roma

*richiesta una valutazione di conformità delle opere alle predette prescrizioni, trattandosi di un vincolo non esistente al momento della realizzazione delle opere abusive.....” (TAR Lazio, LT, Sez. I, sent. n. 502/2011);*

**Considerato inoltre che**

11. in data 1 maggio 2004 è entrato in vigore il D. Lgs. n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio -;
12. l’art. 146 del citato D.Lgs. n. 42/04 ha definito in modo nuovo rispetto a quanto previsto dalla normativa previgente la procedura per il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica;
13. la nuova disciplina procedimentale, dopo un iniziale periodo transitorio in cui trovava applicazione la differente procedura fissata dall’art. 159 del medesimo D.Lgs., è definitivamente entrata in vigore a far data dal 1 gennaio 2010;
14. l’art. 146 non contiene alcuna previsione in merito al parere in sanatoria previsto dalla L. 47/85 e, pertanto, non chiarisce se e con quali modalità e limiti la nuova procedura autorizzatoria possa applicarsi alle ipotesi di condono;
15. pur disponendosi, ai sensi dell’art. 146, comma 4, del citato d. lgs. n. 42/04, che l’autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, autorevole giurisprudenza ha chiarito che “....Deve essere inoltre osservato che la normativa sul condono edilizio assume certamente carattere di specialità rispetto alle disposizioni che disciplinano la possibilità di sanatoria degli abusi edilizi in via ordinaria (art. 36 del DPR n. 380/2001), sicché il divieto di rilascio dell’autorizzazione paesaggistica in sanatoria, di cui all’art. 146, comma 4, del D. Lgs n. 42/2004, come sostituito dall’art. 2, comma 1 lett. s), del D. Lgs n. 63/2008, non si applica alle ipotesi in cui la sanatoria stessa sia prevista da una normativa speciale quale quella in materia di condono edilizio” (Corte di Cassazione, Sezione III Penale, sent. 14 gennaio 2011, n. 761).
16. l’Ufficio Legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali non ha ancora risposto al quesito posto dalla Regione Lazio sull’applicabilità o meno della normativa del codice Urbani ai procedimenti di condono;

**Considerato, infine, che**

17. l’Ufficio scrivente nello svolgimento delle funzioni delegate ai sensi della L.R. 59/95, degli artt. 32 e segg. della L.R. n. 24/98 e dell’ordinanza sindacale n. 316/96 deve continuare ad emettere il parere paesaggistico ex art. 32 della L. 47/85;
18. tanto la L.R. n. 59/95 quanto la L.R. n. 24/98 (art. 34, comma 2) fanno espresso riferimento, quanto alle modalità per l’emissione del parere di cui all’art. 32 della Legge n. 47/85, all’art. 82, comma 9 del DPR 616/77, come integrato dall’art. 1 della legge n. 431/85, ora abrogata e sostituito dall’art. 146 del d. lgs. n. 42/04;
19. la procedura definita dall’art. 146 del Codice prevede in sintesi che:
  - il comune, dopo aver verificato se ricorrono i presupposti per l’esclusione dell’obbligo di rilasciare il parere, effettua nei quaranta giorni successivi all’avvio della procedura, gli accertamenti circa la compatibilità paesaggistica dell’intervento e trasmette alla competente soprintendenza la proposta di parere, corredata dalla documentazione presentata dall’interessato;
  - Il soprintendente rende il proprio parere sulla compatibilità paesaggistica dell’intervento entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l’amministrazione comunale provvede in conformità;
  - in ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l’amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione;



Comune di Roma

20. la sopra descritta procedura deve ritenersi applicabile anche ai fini dell'emissione dei pareri di cui all'art. 32 della legge n. 47/85;
21. al fine di definire modalità condivise per l'esercizio delle funzioni delegate, bozza del presente provvedimento è stato trasmesso alla Regione Lazio con protocollo n. 86064 del 16.11.11 della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici (ric. Prot. n. 492509Area 00 del 17.11.11;
22. ad esito della riunione tenutasi presso la Regione Lazio in data 02 dicembre 2011, sono state introdotte modifiche alla bozza del testo;
23. pur tuttavia in assenza di formali risposte da parte della Regione Lazio di tutto quanto sopra richiamato, questo Ufficio ha trasmesso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali Paesaggistici del Lazio con nota prot. n. 1382 del 10 gennaio 2012 analogo quesito interpretativo inerente la materia di che trattasi;
24. la Direzione Regionale per i Beni Culturali Paesaggistici del Lazio con prot. n. 2235 del 01 febbraio 2012, facendo seguito al quesito di cui al punto precedente, ha trasmesso a questo Ufficio e a tutte le Soprintendenze della Regione la conclusione del parere reso dall'Ufficio legislativo:

*"Vincoli e regole d'uso antecedenti (alla commissione dell'abuso) comportanti inedificabilità assoluta dell'area, assumono rilevanza ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 47/85 e determinano, sulla base di una valutazione di mera (non) conformità, l'assoluta insanabilità dell'opera abusiva.*

*Viceversa, i vincoli sopravvenuti all'esecuzione del manufatto, e le equiparabili regole d'uso e divieti, rilevano solo in quanto "relativi", ossia inquadrabili nell'art. 32 della legge n. 47 del 1985.*

*Conseguentemente essi assurgono, nell'esame della domanda di condono, a parametro di compatibilità-e non già di conformità- apprezzabile in concreto sul piano della valutazione tecnico-discezionale dell'amministrazione procedente.*

*Tale conclusione, giova ribadirlo, deve essere tenuta ferma anche per i vincoli comunque comportanti immodificabilità assoluta, ai sensi dell'art. 33 della legge n. 47 del 1985, sopravvenuti all'abuso, che però valgono nella sostanza come declaratoria d'interesse paesaggistico notevole, alla stregua di un vincolo "relativo" e da quel punto di vista integrano, a tutti gli effetti il parametro di riferimento della valutazione di compatibilità paesaggistica finalizzata alla pronuncia motivata sulla domanda di condono".*

Quanto sopra premesso e considerato, si determina quanto segue:

- i. il parere ex art. 32 legge 47/85, a prescindere dalla data di imposizione del vincolo, deve essere comunque espresso prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria;
- ii. l'iter da seguire, ai fini del rilascio del detto parere risulta dal combinato disposto dell'art. 32 della L. n. 47/85 e dell'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, nei sensi specificati in premessa;
- iii. il parere paesaggistico ex art.32, con l'esclusione di quello relativo ai beni di cui all'art. 134 comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/04, (vedi art. 11, comma 11 delle NTA del PTPR), deve essere trasmesso al Soprintendente per Beni Ambientali e Culturali;
- iv. il parere ex art. 32 legge 47/85 relativo alle pratiche di condono presentate ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 può essere emesso in senso favorevole soltanto in assenza di vincoli d'inedificabilità imposti prima della data di esecuzione delle opere abusive;



Comune di Roma

- v. il parere di cui al punto precedente, deve essere comunque espresso previo giudizio di compatibilità paesaggistica, tenendo conto delle modalità e procedure di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 206/1997 così come riportato nell'Allegato 1 alla presente Determinazione;
- vi. non sono subordinati a parere ex art.32, ai sensi dell'art. 11 comma 4 delle NTA del PTPR, sia gli interventi di trasformazione interna agli edifici e manufatti esistenti, sia la modifica delle destinazioni d'uso con o senza opere, quando non comportino modifiche dello stato dei luoghi e all'aspetto esteriore degli edifici;
- vii. per gli interventi edilizi abusivi realizzati all'interno del perimetro del PTP 15/12, i criteri di valutazione da prendere a riferimento nella verifica di compatibilità paesaggistica, come previsto dall'art. 61 delle NTA del citato PTP, sono contenuti nelle NTA del Piano citato, approvato con DCR n. 70/2010.

Resta fermo che il parere ex art. 32 relativo alle pratiche di condono presentate ai sensi della L. 326/03 e della L.R. 12/04, ad esclusione degli immobili ricadenti nei parchi e/o nelle aree protette nazionali, regionali e provinciali, può essere emesso in senso favorevole soltanto per le tipologie di abuso 4,5,6, a condizione che gli interventi abusivi siano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati al 31/03/2003 e siano compatibili con le prescrizioni contenute nella normativa paesistica vigente.

Il Direttore  
Ing. Antonio Fatello

## ALLEGATO 1

### **CRITERI PER L'EMISSIONE DEL PARERE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA EX ART. 32 L. 47/85 PER LE OPERE ABUSIVE OGGETTO DI DOMANDA DI CONDONO AI SENSI DELLA L. 47/85 E L. 724/94**

Nell'espressione del parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 per la valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi abusivi realizzati in tutte le aree sottoposte alle disposizioni di tutela ai sensi del titolo III del decreto legislativo n. 42/04, oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94, dovrà tenersi conto dei criteri di cui alla Delibera C.C. N 206/97.

Il parere ex art. 32 Legge 47/85 di compatibilità paesaggistica è quindi subordinato alla valutazione delle caratteristiche dimensionali di quanto realizzato abusivamente, alla valutazione della localizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree di particolare pregio paesaggistico – ambientale e alla valutazione delle caratteristiche di marginalizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree già edificate.

Il responsabile del procedimento RpR dovrà pertanto trasmettere a Roma Capitale il parere ex art.32 da esprimersi con le modalità e secondo le considerazioni espressamente indicate nel fac-simile che segue e fa parte integrante della presente Determinazione Dirigenziali.

Qualora, per l'espressione del parere paesaggistico ex art. 32, sia necessaria l'acquisizione del preventivo parere consultivo del COQUE a corredo della domanda, oltre alla documentazione di cui all'ex art.35, dovrà, altresì, essere allegato quanto segue:

- a) Planimetria di inquadramento generale in scala non inferiore a 1/1000;
- b) Planimetria catastale con indicazione del lotto e della proprietà interessata;
- c) Planimetria di inquadramento in scala non inferiore a 1/500 con indicazione del fabbricato o porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio, delle distanze dai fabbricati contermini e dei confini delle aree di pertinenza; in caso di corpo di fabbrica da condonare parzialmente va distinta la parte legittima da quella oggetto dell'istanza;
- d) Piante quotate dell'edificio o del fabbricato in scala 1/100, evidenziando, con apposita retinatura, le superfici soggette alle varie tipologie di abuso e distinguendo quelle ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, quelle ai sensi dell'articolo 39 della legge n. 724 e quelle ai sensi dell'art. 32 della legge 326/03;
- e) Prospetti quotati in scala 1/100 di tutti i versanti liberi del fabbricato nella sua interezza;
- f) Sezioni quotate in scala 1/100 del fabbricato e delle sue aree pertinenziali e circostanti, di cui almeno una longitudinale e una trasversale;
- g) Stralcio cartografico del P.R.G., del P.T.P. e del P.T.P.R. vigenti recante individuazione del manufatto abusivo;
- h) Documentazione fotografica a colori, relativa a viste di insieme e viste parziali, accompagnata dalla planimetria di inquadramento con indicazione delle posizioni di ripresa fotografica e relativi coni di visuale che dovranno interessare tutto l'edificio, con le aree limitrofe e il contesto paesaggistico in cui lo stesso ricade;
- i) Relazione tecnica descrittiva contenente tutti gli estremi relativi al soggetto richiedente il condono, le indicazioni catastali, l'ubicazione del fabbricato con indicazione della zona di P.R.G., di P.T.P. e/o P.T.P.R., la descrizione del fabbricato e dell'area in cui lo stesso è inserito, i dati

volumetrici e di superficie complessivi dell'opera abusiva, l'epoca di realizzazione dell'abuso, la descrizione, con rimando ai grafici.

Nel caso di edifici parzialmente abusivi dovrà essere chiaramente descritta la parte legittima, indicandone l'epoca di costruzione, gli estremi della concessione edilizia e dell'autorizzazione paesistica.

Nella trasmissione alle Soprintendenze, ai pareri di compatibilità paesaggistica, dovrà essere allegata la documentazione di cui all'art. 35 della L. 47/85 e, per i soli casi nei quali è risulta necessaria l'acquisizione del comitato, quella a richiamata ai punti a),b),c),d),e),f),g),h),i).



Zona PRG previgente:.....

Zona PRG vigente:.....

Tutto ciò considerato in base alle

- o Caratteristiche dimensionali del manufatto abusivo
- o Caratteristiche di localizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree di particolare pregio paesaggistico - ambientale
- o Caratteristiche di marginalizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree già edificate

Visti i criteri dettati dalla Delibera C.C. n. 206/97, il giudizio di compatibilità paesaggistica può essere espresso in senso:

- o **favorevole** **Responsabile del Procedimento RpR**
  
- o **è subordinato all'acquisizione del parere COQUE**

Verificata la documentazione allegata al fascicolo, risulta:

- o completa
- o non completa

Richiesta parere COQUE: data di trasmissione

**PARERE COQUE:**

**FAVOREVOLE**

**NON FAVOREVOLE**

**PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA:**

**FAVOREVOLE**

**NON FAVOREVOLE**

**Responsabile del Procedimento RpR**

**Ufficio Condono Edilizio**  
**Il Direttore**

Trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio di Roma (vincoli ex art. 134 co. 1 lett. a), b) Dlgs 42/04): prot. n.....del .....

Trasmissione alla Soprintendenza Archeologica di Roma (vincoli archeologici ex art. 134 co. 1 lett. a), b) Dlgs 42/04): prot. n.....del .....

Contestuale comunicazione all'interessato, ai sensi della L. 241/90, dell'avvenuta trasmissione degli atti alla Soprintendenza.

Per gli immobili e aree individuati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c) Dlgs 42/04), ed in assenza di altri beni paesaggistici, il parere paesaggistico ex art. 32 L. 47/85 è reso direttamente dall'Ufficio scrivente ai sensi di quanto disposto dall'art. 11 comma 11 delle NTA del PTPR adottato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007.