



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U. O. Condoni
Direzione

	ROMA CAPITALE	04
- 3 GIU. 2014		
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA		
Prot. n. QI	84103	

ORDINE DI SERVIZIO N. 19 DEL 03-06-2014

Oggetto: Parere paesaggistico ex art. 32 L. 47/85 per istanze di condono presentate ai sensi della L. 326/03 e L.R. 12/04, relative ad opere eseguite su aree vincolate ai sensi dell'art. 134 comma 1, lett. a),b) del D.Lgs 42/04 successivamente alla data di presentazione della domanda di condono (vincoli sopravvenuti).

Premesso che

- la Regione Lazio, con delibere 25 luglio 2007, n. 556 e 21 dicembre 2007, n. 1025, ha adottato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, che disciplina l'intero territorio della Regione Lazio, fatta eccezione per le località di Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti, ricadenti nel perimetro di Roma Capitale, disciplinate dal PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti", approvato con delibera del Consiglio Regione Lazio 10 febbraio 2010, n. 70;
- l'art. 11 delle NTA del PTPR definisce gli interventi edilizi che necessitano di autorizzazione e pareri di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/04;
- 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 vincolo stesso."*;
- 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;*
 - l'art. 32 comma 27, lett. d) della L. 326/03, fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, stabilisce che **non sono suscettibili di sanatoria** le opere che *"siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U. O. Condoni
Direzione.

- l'art. 3 comma 1, lett. b) della L.R. 12/04 stabilisce che **non sono suscettibili di sanatoria** *"le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali;"*;
- il Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria, con la decisione del 7 giugno 1999 n. 20, ha osservato che *"la disposizione di portata generale di cui all'art. 32, primo comma, (della legge n. 47/85) relativa ai vincoli che appongono limiti all'edificazione (...) deve interpretarsi nel senso che l'obbligo di pronuncia da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca d'introduzione del vincolo. E appare altresì evidente che tale valutazione corrisponde alla esigenza di vagliare l'attuale compatibilità, con il vincolo, dei manufatti realizzati abusivamente"*.

Considerato, che

- l'imposizione dei **vincoli paesaggistici sopravvenuti alla data di presentazione delle domande** di condono ha rimesso in discussione migliaia di istanze presentate ai sensi della L. 326/03 e L.R. 12/04, ritenute ammissibili al momento della presentazione delle istanze;
- l'Ufficio condono edilizio, nello svolgimento delle funzioni delegate ai sensi dell'art. 95 della l.r. 14/1999, artt. 32 e segg. della L.R. n. 24/98, deve continuare ad emettere il parere paesaggistico ex art. 32 della L. 47/85;
- nel corso della riunione tenutasi presso l'UCE il giorno 22.03.13, sono state illustrate al responsabile del settore di competenza dell'Avvocatura Capitolina, le casistiche che si intende disciplinare con il presente OdS, che ha espresso in proposito il proprio assenso;
- il Consiglio di Stato con sentenza del 7 gennaio 2008, n. 22, ha stabilito che *"il vincolo di inedificabilità totale sopravvenuto non può considerarsi inesistente, e a questo vincolo deve essere applicato lo stesso regime indicato nella previsione generale di cui all'art. 32, primo comma, che subordina il rilascio della concessione in sanatoria per opere su aree sottoposte a vincolo, al parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo"*, e che l'opera abusiva, **indipendentemente dalla valutazione della conformità della stessa ai canoni emergenti dal vincolo** comunque vigente al momento dell'esame della domanda di sanatoria, è legittimabile per il fatto che la prescrizione vincolistica sia stata imposta successivamente alla realizzazione dell'intervento;
- nella suddetta sentenza n. 22/08, il collegio ha osservato che *"la normativa speciale in tema di sanatoria postuma degli abusi edilizi non si applica alle opere che si pongano in contrasto con vincoli di inedificabilità introdotti a tutela di interessi paesistici; tuttavia, **l'inibitoria di inedificabilità non sussiste nel caso di vincoli imposti successivamente al momento di consumazione dell'abuso"**. Pertanto l'organo di giustizia amministrativa non solo ha affermato che*



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U. O. Condoni
Direzione

“la prescrizione del piano paesistico sui limiti di edificazione non può (...) assurgere a condizione impeditiva del perfezionamento della pratica di condono edilizio, perché introdotta (...) successivamente al momento di consumazione dell’abuso”, ma ha aggiunto che la disciplina vincolistica successiva non è applicabile **nemmeno come parametro per il giudizio di compatibilità paesaggistica dell’intervento modificativo illegittimo realizzato prima dell’adozione del provvedimento di tutela.**

- il giudizio di compatibilità paesaggistica deve essere necessariamente rilasciato secondo la procedura prevista dalla norma generale contenuta nell’art. 32 della legge n. 47/85

Considerato, inoltre che

- la Direzione Regionale per i Beni Culturali Paesaggistici del Lazio con prot. n. 2235 del 01 febbraio 2012, facendo seguito al quesito posto 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”*.
- il Comune di Roma, con delibera Consiliare n. 206/1997, ha stabilito i criteri per il rilascio del giudizio di compatibilità ai sensi dell’art. 32 della legge n. 47/85;
- con Determinazione Dirigenziale n. 14 del 29/03/2012 sono state stabilite le procedure per il rilascio dei pareri art. 32 Legge 47/85 per opere eseguite su immobili sottoposti a vincoli paesaggistici;
- il parere paesaggistico ex art. 32 legge 47/85, deve essere comunque acquisito a prescindere dalla data di imposizione del vincolo;

DISPONE

- i. il parere ex art. 32 relativo alle pratiche di condono presentate ai sensi della L. 326/03 e della L.R. 12/04, può essere espresso per tutte le tipologie di abuso previste della legge, **a condizione che i vincoli paesaggistici di cui all’art. 134 comma 1, lett. a),b) del D.Lgs 42/04 siano stati imposti successivamente alla data di presentazione della domanda di condono;**



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U. O. Condoni
Direzione

- ii. il parere ex art. 32 legge 47/85 in oggetto, può essere espresso soltanto in assenza di vincoli d'inedificabilità imposti prima della data di esecuzione delle opere abusive;
- iii. il parere di cui sopra, è espresso previo giudizio di compatibilità paesaggistica secondo i criteri riportati nella **Delibera C.C. N 206/97 – Allegato A**, facendo un'attenta valutazione delle caratteristiche dimensionali di quanto realizzato abusivamente, della localizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree di particolare pregio paesaggistico – ambientale e delle caratteristiche di marginalizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree già edificate, e compilando il modulo istruttorio allegato al presente Ordine di servizio.

Si allega: Fac Simile PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICI - Vincoli Paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. a), b) del D. Lgs. 42/04 (ex art. 32 Legge n. 47/85) -Legge 326/03 e L.R. 12/04

Il Dirigente
Ing. Rodolfo Gaudio



PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA
Vincoli Paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. a), b) del D. Lgs. 42/04
(ex art. 32 Legge n. 47/85)
Legge 326/03 e L.R. 12/04

PRATICA	N. / / del
Proprietario	
Indirizzo abuso	Destinazione d'uso:
Destinazione urbanistica PRG in epoca abuso:	Destinazione urbanistica PRG in vigore:
Tipologia Abuso	
Dimensioni abuso: Sup. utile mq	SNR mq
Sup. compl. mq	volume compl. mq

Descrizione Intervento edilizio abusivo

.....

.....

.....

VERIFICA VINCOLI

immobili e aree individuati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. ...),....) Dlgs 42/04):.....

PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO ABUSIVO CON IL CONTESTO VINCOLISTICO (riferimento Delibera C.C. N 206/97 - Allegato A)

Considerato le:

Caratteristiche dimensionali del manufatto abusivo di seguito riportate:

	si	no
Ampliamento o nuova costruzione con area di sedime > di 1000 mq	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nuova superficie utile sviluppata anche su più piani > di 2000 mq	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nuovo volume misurato vuoto per pieno > di 5000 mc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Caratteristiche di localizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree di particolare pregio paesaggistico - ambientale di seguito riportate:

Abuso ricadente in area dichiarata di notevole interesse pubblico da parte dell'ente preposto alla tutela e che il PTP e/o il PTPR approvato o adottato individua come soggette a "Tutela Integrale"

	si	no
Tutela Integrale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Caratteristiche di marginalizzazione dell'area d'intervento rispetto alle aree già edificate, di seguito riportate:

Abuso realizzato in zona non vocata all'edificazione (zona N e/o H del previgente PRG)

	si	no
Zona PRG previgente:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zona PRG vigente:.....		



Tutto ciò considerato in base alle

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

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

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE

Responsabile del Procedimento (*firma*)

Il Dirigente (*firma*)