



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot.

Cagliari,

Al Comune di Magomadas
areatecnica.magomadas@digitalpec.com

Oggetto: procedimento di condono edilizio ai sensi dell'art. 35 della L. n. 47/1985 e vincolo paesaggistico sopravvenuto.

Con nota protocollo n. 169 del 15 febbraio 2019, acquisita al protocollo RAS n. 6315 del 18 febbraio 2019, il Comune in indirizzo chiede un parere in merito alla rilevanza del vincolo paesaggistico sopravvenuto rispetto alla realizzazione di un'opera abusiva nell'ambito del procedimento di condono edilizio di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare l'Amministrazione comunale chiede: *".... se sia legittimo chiedere il nulla osta paesaggistico per il vincolo sopravvenuto, considerato che la pratica, trascorsi 36 mesi (art. 35, c. 17 della L. n. 47/85) dalla sua presentazione non era perfezionata mancando dell'accatastamento."*

E se *"Nel caso di pratiche di condono, per le quali trascorsi 36 mesi dalla loro presentazione possono considerarsi definite in quanto complete, è legittimo chiedere comunque il parere paesaggistico per il vincolo sopravvenuto"*.

Preliminarmente si chiarisce che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale sono circoscritti agli aspetti generali ed astratti della questione e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi esposti nelle richieste. Si precisa, pertanto, che rimane di esclusiva competenza e responsabilità del Comune qualunque valutazione inerente alla fattispecie prospettata.

Tanto premesso, entro i limiti sopra specificati, si rappresenta quanto segue.

Come già evidenziato nel parere espresso da questa Direzione Generale con nota prot. n. 7523/DG del 17 febbraio 2015, la giurisprudenza ha, da tempo, chiarito che, in linea generale, colui che presenta domanda di sanatoria di un'opera abusivamente realizzata in zona assoggettata a vincolo paesaggistico non può pretendere di sottrarsi alla valutazione di compatibilità invocando l'antecedente realizzazione dell'opera medesima rispetto all'apposizione del suddetto vincolo. Conseguentemente, la sanatoria di immobili abusivi situati in zona assoggettata a vincolo paesaggistico è subordinata all'acquisizione del parere favorevole delle amministrazioni preposte alla sua tutela a prescindere dal requisito della anteriorità dell'opera rispetto al vincolo stesso (cfr. *ex multis* Consiglio di Stato, ad. plen., 22 luglio 1999 n. 20; id., sez. VI, 7 maggio 2015, n. 2297; id., 17 gennaio 2014, n. 231).

Il principio *tempus regit actum* impone infatti che, nei procedimenti avviati con istanza di condono edilizio che, alla data di apposizione del vincolo paesaggistico, non siano ancora conclusi con l'adozione del



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

provvedimento espresso o con la formazione del titolo abilitativo tacito, l'Amministrazione comunale debba completare l'istruttoria con l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

Per contro, e sempre in applicazione del principio *tempus regit actum*, l'introduzione del vincolo paesaggistico successiva alla conclusione del procedimento di condono con provvedimento espresso o tacito, non può, ovviamente avere alcuna ripercussione sul regime giuridico ad esso applicabile.

Riguardo al procedimento di formazione del provvedimento tacito, cui il quesito prospettato fa riferimento, si riporta il testo dell'art. 35, comma 18 delle L. 47/1985 che prevede: *"Fermo il disposto del primo comma dell'art. 40 e con l'esclusione dei casi di cui all'art. 33, decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda, quest'ultima si intende accolta ove l'interessato provveda al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio ed alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento. Trascorsi trentasei mesi si prescrive l'eventuale diritto al conguaglio o al rimborso spettanti."*

La disposizione sopra riportata subordina la formazione del provvedimento tacito di assenso sulla domanda di sanatoria degli abusi edilizi alla sussistenza di tutte le condizioni previste per il suo accoglimento, ivi compresa la documentazione prescritta a suo corredo, necessaria affinché l'Amministrazione comunale possa esercitare compiutamente i poteri di verifica dell'istanza.

Il *dies a quo* da cui decorre il termine di 24 mesi per la formazione del silenzio assenso, e quello collegato di 36 mesi per la prescrizione del diritto al conguaglio delle somme dovute a titolo di oblazione, pertanto, iniziano a decorrere solo dal momento della presentazione della documentazione completa.

Conseguentemente, la richiesta di integrazione documentale da parte dell'Amministrazione comunale interrompe il termine biennale previsto dalla legge per la formazione del provvedimento tacito di assenso, che inizia nuovamente a decorrere dalla data della presentazione della documentazione integrativa richiesta. Al riguardo, si richiama la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 314 del 28 gennaio 2016 che ha ribadito che: *"Sul tema specifico della formazione del silenzio-assenso in relazione ad una domanda di sanatoria, un consolidato indirizzo giurisprudenziale di questo Consiglio di Stato ritiene che il decorso dei termini fissati dall'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 presuppone in ogni caso la completezza della domanda di sanatoria (Cons. di Stato, Sez. IV, 16 febbraio 2001, n. 1012; id. 7 luglio 2009, n. 4350; id. 19 febbraio 2008, n. 554; Sez. V, 19 aprile 2007, n. 1809; id. 21 settembre 2005, n. 4946). Inoltre, "la mancata allegazione della documentazione prevista dall'art. 35, comma 3, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ha come effetto la preclusione per l'istante di ottenere la concessione in sanatoria per silenzio prevista dal successivo comma 18 e non di far considerare inesistente la domanda stessa" (Cons. di Stato, Sez. V, 25 giugno 2002, n. 3441; id. 14 ottobre 1998, n. 1468; id. 17 ottobre 1995, n. 14401) e che qualora l'Amministrazione Comunale, a fronte di un'istanza di sanatoria, abbia invitato l'interessato a presentare documentazione integrativa di quella già prodotta, "interviene l'interruzione del termine biennale necessario al formarsi del silenzio assenso della p.a. previsto dall'art. 35 comma 17 della stessa legge, e l'inizio di un nuovo termine dalla data di deposito di quanto richiesto" (Cons. di Stato, Sez. V, 1 ottobre 2001, n. 5190)."*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Per completezza, occorre, altresì, ricordare che l'articolo 39, comma 4, penultimo periodo, della legge n. 724/1994, introdotto dall'articolo 2, comma 37, lettera d), della legge n. 662/1996, stabilisce che: *"La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione"* e che, come già chiarito da questa Direzione, con parere prot. n. 20757/DG del 29 maggio 2017, tale norma trova applicazione anche alle istanze di condono di cui alla legge n. 47/1985, ai sensi dell'articolo 49, comma 7 della legge n. 449/1997, che recita: *"Le disposizioni di cui al penultimo periodo del comma 4 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (. . .) relative alla mancata presentazione dei documenti, si applicano anche alle domande di condono edilizio presentate ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per cui non sia maturato il silenzio assenso a causa di carenza di documentazione obbligatoria per legge"*.

Alla luce di quanto sopra esposto, qualora il vincolo paesaggistico sia sopravvenuto prima della scadenza del termine di 24 mesi decorrente dalla presentazione dell'istanza di condono completa o dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta dall'Amministrazione comunale nei termini sopra indicati, è necessaria la valutazione della compatibilità paesaggistica delle opere abusive, diretta a verificare che queste ultime non siano in contrasto con i valori paesaggistici dell'area e con le connesse esigenze di tutela.

Il vincolo paesaggistico, per contro, non rileva qualora sia sopravvenuto dopo l'adozione del provvedimento espresso o dopo la formazione del titolo abilitativo tacito in sanatoria.

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna

Direttore Serv Pianificaz. Ing. Alessandro Pusceddu
Dott.ssa M.L. Bagella

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**