



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
**Dipartimento della  
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1

Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" - CUP: H11B21007650006

S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

## SENTENZE

*Regione del Veneto*

*Direzione Semplificazione Normativa e Procedimentale per l'Attuazione del PNRR*

### AMBITO: CONFORMITA' URBANISTICA – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - SILENZIO ASSENSO

**TAR Lazio Roma, Sez. IV, n. 18500 dd. 23.10.2024 – abusivismo edilizio in area paesaggisticamente vincolata: insanabilità se non per abusi cd. formali o minori ex d.l. n. 269 del 30 settembre 2003, convertito in L. n. 326 – disciplina applicabile anche agli abusi realizzati in data antecedente all'istituzione del vincolo paesaggistico nell'area interessata dall'intervento**

La vicenda all'esame riguarda un caso di abusivismo edilizio in area vincolata paesaggisticamente, per la quale l'istante aveva chiesto la sanatoria edilizia rispetto ad abusi realizzati in data antecedente l'istituzione del vincolo nell'area interessata dall'intervento e per i quali l'ente competente ne aveva sancito l'insanabilità in quanto abusi non rientranti nel novero dei cd. "abusivi formali o minori", per i quali soltanto è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

La sentenza ricorda, innanzitutto, che la Corte costituzionale con la sentenza n. 181/2021 ha dichiarato infondata la questione di legittimità sollevata con riferimento all'art. 3, comma 1, lettera b), della L.R. Lazio 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi), ritenendo che con la normativa censurata, che introduce un regime più rigoroso di quello statale, il legislatore regionale non abbia oltrepassato il limite costituito dal principio di ragionevolezza, in quanto *"il regime più restrittivo introdotto dalla legge regionale ha come obiettivo la tutela di valori che presentano precipuo rilievo costituzionale, quali quelli paesaggistici, ambientali, idrogeologici e archeologici, sicché non è irragionevole che il legislatore regionale, nel bilanciare gli interessi in gioco, abbia scelto di proteggerli maggiormente, restringendo l'ambito applicativo del condono statale, sempre restando nel limite delle sue attribuzioni"*.

In secondo luogo, la decisione richiama le disposizioni del d.l. n. 269/2003, convertito nella L. 326/2003, che ha previsto un condono edilizio per le opere ultimate entro il 31 marzo 2003, individuando specificamente le tipologie di opere condonabili e limitando le possibilità di sanatoria in presenza di vincoli. L'art. 32, comma 26, lettera a) del d.l. ha distinto, infatti, le tipologie di illecito (individuate all'allegato 1), consentendo nelle aree sottoposte a vincolo la sanatoria solo per *"le tipologie di illecito di cui all'allegato 1 numeri 4, 5 e 6" ovvero opere di restauro e risanamento conservativo (tipologia 4 e 5), opere di manutenzione straordinaria, opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume (tipologia 6)"*. Il d.l. ha poi specificato al comma 27 che non sono suscettibili di sanatoria, tra le altre ipotesi, 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"* (lettera d), negando, pertanto, la sanabilità degli abusi cd. "maggiori" (cioè, abusi riconducibili a quelli di cui alle tipologie 1, 2 e 3 della tabella allegata al D.L. n. 269 del 2003) commessi in zona sottoposta a vincolo posto in epoca anteriore alla realizzazione delle opere, ciò indipendentemente dal tipo di vincolo, se di inedificabilità assoluta o relativa.

Ricordato un tanto, la sentenza giudica nel merito della vicenda sottoposta al suo esame (richiesta di sanatoria di opere abusive di tipologia 1 e 6) e conclude affermando che l'amministrazione per l'intervento di tipologia 1 ha correttamente negato il chiesto condono, trattandosi di illecito per il quale le disposizioni sopra citate escludono la sanatoria; per gli interventi di Tipologia 6, consistenti in "opere di manutenzione straordinaria", mancando una valutazione disgiunta degli abusi oggetto dell'istanza di sanatoria, ha correttamente applicato il principio per cui la regolarizzazione edilizia degli abusi richiede una considerazione unitaria degli stessi e, dunque, una valutazione della condonabilità che sia estesa alla integralità dell'attività illecita posta in essere dal privato senza alcuna possibilità di parcellizzazione.

Infine, la decisione in commento ribadisce l'inapplicabilità del silenzio assenso nelle situazioni di abuso in aree vincolate, chiarendo che deve escludersi la sanatoria in via tacita degli abusi edilizi in area vincolata ex art. 32, comma 1, legge 47/1985 perché il condono

Ultimo aggiornamento: 09.05.2024

---

per opere eseguite su immobili vincolati è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela ed è altresì limitato ai c.d. "abusi formali o minori".

**Link:** [https://portali.giustizia-amministrativa.it/portale/pages/istituzionale/visualizza?nodeRef=&schema=tar\\_rm&nrg=201703004&nomeFile=202418500\\_01.html&subDir=Provvedimenti](https://portali.giustizia-amministrativa.it/portale/pages/istituzionale/visualizza?nodeRef=&schema=tar_rm&nrg=201703004&nomeFile=202418500_01.html&subDir=Provvedimenti)