

Sanatoria edilizia parziale: sì all'onere motivazionale in caso di pluralità di manufatti

Il Giudici del Consiglio di Stato con la sentenza n. 6728 dell'8 ottobre 2021, giudicano la legittimità di un accoglimento parziale di domanda di sanatoria di un unico edificio, sinteticamente motivato dal Comune.

LA VICENDA

Un cittadino chiedeva la sanatoria di un intero edificio, adibito ad attività di bar. Il Comune, dopo aver esaminato l'istanza, aveva concesso solo parzialmente il provvedimento richiesto, specificando infatti che la sanatoria veniva approvata per l'edificio principale ma con «[...] esclusione delle strutture magazzino, parte a cielo aperto che ripostiglio per materiali e tecnologie costituendo un insieme disordinato e disdicevole in relazione alla bellezza dei luoghi. Su questo profilo, dopo il rigetto del ricorso di primo grado, l'appellante ha contestato la decisione del comune e la sentenza di primo grado deducendo l'illegittimità degli atti impugnati per eccesso di potere per contraddittorietà, in ragione dell'accoglimento parziale della domanda nonostante l'unicità del manufatto nonché motivazione non adeguata e difetto di istruttoria,

LA DECISIONE

Nella fattispecie in esame, il Collegio rileva che, a prescindere dalla effettiva unitarietà dei manufatti, essi risultano materialmente connessi, il che avrebbe imposto al Comune di indicare in modo rigoroso le ragioni dell'accoglimento parziale. In particolare, l'amministrazione avrebbe dovuto descrivere puntualmente la composizione della struttura "magazzino" e riportare le ragioni del suo asserito inserimento «disordinato» nel contesto paesaggistico, che avrebbe dovuto essere anch'esso descritto in modo più dettagliato. Tali deficienze della motivazione rendono illegittimo il diniego parziale del condono.

Il principio desumibile è, quindi, che anche in ambito paesistico un accoglimento parziale o comunque una decisione difforme per manufatti insistenti nello stesso contesto, qui in quanto connessi materialmente, vada specificamente e rigorosamente motivata da parte dell'ente, a pena di illegittimità dell'atto. Ergo nel caso de quo on la pronuncia in commento, il Consiglio di Stato affronta la tematica della concessione di sanatoria in presenza di vincoli paesaggistici. Il contenzioso e l'analisi del Collegio si soffermano sull'ammissibilità di una sanatoria parziale di un manufatto edilizio sul presupposto della presenza di vincoli paesaggistici. L'atto di autorizzazione dell'Ente locale deve contenere una adeguata motivazione, dovendo indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria (art. 3, comma 1, della legge n. 241 del 1990)". Nel caso di specie il Comune ha assunto una decisione difforme per manufatti quantomeno materialmente connessi, disponendo quindi solo un accoglimento parziale della domanda. Questo, secondo il Collegio, avrebbe dovuto essere specificamente motivato: "[...]

Consiglio di Stato, sentenza n. 6728 dell'8 ottobre 2021

FATTO e DIRITTO

1.- Il sig. ... è proprietario di un manufatto, sito in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico nel Comune di Orbetello, in cui viene svolta attività di bar. La parte ha presentato, in data 23 febbraio 1995, una domanda di concessione in sanatoria dell'intera struttura ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e dell'art. 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497. Il Comune, con provvedimento n. 24 del 1998 - richiamato il parere 12 febbraio 1998, n. 642 della Commissione edilizia integrata - ha concesso la sanatoria «ad esclusione delle strutture magazzino, parte a cielo aperto rip. che per materiali e tecnologie costituiscono un insieme disordinato e disdicevole in relazione alla bellezza dei luoghi».

2.- Il sig. ... ha impugnato tale provvedimento innanzi al Tribunale amministrativo regionale per la Toscana, per le ragioni riproposte in sede di appello e riportate nei successivi punti.

3.- Il Tribunale amministrativo, con sentenza 20 ottobre 2014, n. 1607, ha rigettato il ricorso.

4.- Il ricorrente di primo grado ha proposto appello.

5.- Si è costituito in giudizio il Comune, chiedendo il rigetto dell'appello.

6.- La causa è stata decisa all'esito dell'udienza pubblica del 16 settembre 2021.

7.- L'appello è fondato.

8.- L'appellante ha dedotto l'erroneità della sentenza e l'illegittimità degli atti impugnati per le seguenti ragioni: i) eccesso di potere per contraddittorietà, in ragione dell'accoglimento parziale della domanda nonostante l'unicità del manufatto, ii) motivazione non adeguata e difetto di istruttoria, non essendo indicate «quali avrebbero dovuti essere le forme, i materiali e le tecnologie da utilizzare per inserire conformemente i predetti nel contesto paesaggistico», considerando anche che nella stessa zona sarebbero presenti altri manufatti appartenenti all'appellante. I motivi sono, nei sensi di seguito indicati, fondati. La legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) prevedeva che i proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, di immobili vincolati, ai sensi delle previsioni contenute nella stessa legge, avrebbero dovuto ottenere una apposita autorizzazione dalle autorità competenti per i lavori che intendessero eseguire. L'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, applicabile anche al condono di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994, dispone che «il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo», quale è quello in esame, «è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso». La giurisprudenza di questo Consiglio ha affermato che il predetto parere ha natura e funzioni identiche all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 7 della legge n. 1497 del 1939, per essere entrambi gli atti il presupposto legittimante la trasformazione urbanistico edilizia della zona protetta (Cons. Stato, VI, 15 marzo 2007, n. 1255). L'atto di autorizzazione dell'Ente locale deve contenere una adeguata motivazione, dovendo indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria (art. 3, comma 1, della legge n. 241 del 1990). Questo Consiglio ha affermato che la motivazione può ritenersi adeguata quando risponde ad un modello che contenga, in modo dettagliato, la descrizione: i) del manufatto mediante indicazione delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali impiegati; ii) del contesto paesaggistico in cui esso si colloca, anche mediante indicazione di eventuali altri immobili esistenti, della loro posizione e dimensioni; iii) del rapporto tra il manufatto e il contesto, mediante l'indicazione dell'impatto - anche visivo - al fine di stabilire se esso si inserisca in maniera armonica nel paesaggio (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 4 ottobre 2013, n. 4899). Nella fattispecie in esame, il Collegio rileva che, a prescindere dalla effettiva unitarietà dei manufatti, essi risultano materialmente connessi, il che avrebbe imposto al Comune di indicare in modo rigoroso le ragioni dell'accoglimento parziale. In particolare, l'amministrazione avrebbe dovuto descrivere puntualmente la composizione della struttura "magazzino" e riportare le ragioni del suo asserito inserimento «disordinato» nel contesto paesaggistico, che avrebbe dovuto essere

anch'esso descritto in modo più dettagliato. Tali deficienze della motivazione rendono illegittimo il diniego parziale del condono.

9.- La particolare natura della controversia giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale, Sezione Sesta, definitivamente pronunciando:

a) accoglie l'appello proposto con il ricorso indicato in epigrafe e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, annulla il provvedimento impugnato;

b) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese del presente grado di giudizio