



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Prot. 128461

24 MAG. 2010

Al Comune di Bassano in Teverina  
Sportello unico edilizia  
Via XXV aprile  
Cap. 01030 – BASSANO IN TEVERINA (VT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di realizzare una piscina in zona agricola soggetta a vincolo paesaggistico

Il Comune di Bassano in Teverina ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto indicato in oggetto.

Il Comune informa che la Commissione edilizia integrata, costituita ai sensi dell'art. 1, comma 6, della l.r. a 19 dicembre 1995, n. 59, ha espresso parere negativo sulla richiesta di permesso di costruire per realizzare una piscina in zona agricola vincolata, quale pertinenza della abitazione esistente. La commissione integrata ha motivato il proprio parere alla luce della normativa di zona del piano territoriale paesistico regionale (PTPR), che classifica la zona come area di non trasformabilità, nella quale sono inibiti tutti gli interventi di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia e che non siano esclusivamente indirizzati alla conservazione dei valori tipici e tradizionali dell'ambiente agricolo. A giudizio della Commissione, la realizzazione di una nuova piscina non è indirizzato alla conservazione ed dei valori propri dell'agricoltura e, inoltre, " ... contribuirebbe alla irreversibile trasformazione dell'area verso caratteri di zona residenziale con la perdita definitiva delle caratteristiche che sono all'origine del vincolo gravante sull'area stessa".

Il TAR del Lazio, a seguito di ricorso da parte del richiedente, ha disposto con ordinanza " ... il riesame del progetto e della individuazione, in contraddittorio fra le parti, delle **eventuali** misure necessarie per un migliore inserimento ambientale del manufatto".

La Commissione edilizia, che ha riesaminato il progetto, ha sospeso il procedimento per interpellare la Regione.

Infine, il Comune informa che l'eventuale permesso di costruire sarà vincolato al rilascio del condono edilizio per l'abitazione della quale la piscina sarebbe pertinenza.





DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

In merito al parere richiesto, si ritiene quanto segue.

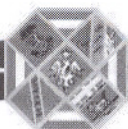
Anzitutto si ritiene necessario soffermarsi sulla natura del provvedimento del TAR: si tratta, come evidenzia lo stesso Comune, di accoglimento di una istanza cautelare che non decide sul merito della controversia, ma ordina un contraddittorio fra le parti per verificare se possano essere adottate **eventuali (ove siano possibili)** misure correttive. Non è quindi esatto affermare, come afferma la Commissione edilizia, che il proprio diniego è stato annullato dal giudice (annullamento riservato al giudizio di merito deciso con sentenza), **ben potendo il Comune, a seguito di nuova istruttoria, ribadire la propria decisione negativa qualora ritenga che la normativa non lasci spazio a misure progettuali migliorative.**

Quanto alle valutazioni contenute nell'ordinanza, si evidenzia che il TAR considera l'immobile preesistente come effettivamente condonato, ossia legittimato dall'avvenuto rilascio di un titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Al contrario, nella memoria di costituzione e difesa del Comune si legge che l'abitazione risulta "... *parzialmente abusiva, oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria, in attesa dei prescritti pareri ambientali, perché ricadente su area sottoposta a vincolo paesistico*".

La differenza è sostanziale: se l'abitazione è stata condonata, essa è del tutto legittimata, ed è perciò equiparata a quella edificata in presenza del titolo edilizio; nel caso contrario, invece, il **Comune dovrà rigettare la richiesta di permesso di costruire la piscina in quanto pertinenza di un'opera (parzialmente) abusiva**. Al riguardo, la Corte di Cassazione, ribadendo il proprio consolidato orientamento, ha recentemente affermato che **gli interventi ulteriori** rispetto a quelli abusivi, anche se riconducibili nella loro oggettività alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, ancorché costituenti pertinenze urbanistiche, **ereditano le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono** (cfr. Cassazione sentenza n. 2112 del 20.1.2009n. 21490/2006). A *fortiori*, il principio vale per opere pertinenziali di maggiore consistenza urbanistica quale è la piscina.

**Occorre quindi che il rilascio del condono edilizio preceda il permesso di costruire la piscina**; di conseguenza non è corretto, come sembra ipotizzare il Comune, rilasciare il titolo abilitativo per la piscina vincolandone la realizzazione al futuro, ipotetico rilascio del provvedimento di condono, tanto più che quest'ultimo appare problematico.



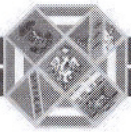


Infatti, dalla memoria difensiva comunale si apprende che la domanda di condono è stata presentata ai sensi della l.r. 8 novembre 2004, n. 12, che l'abuso consiste in un cambio di destinazione d'uso (il cui nuovo utilizzo è residenziale), che sono stati realizzati un ampliamento e due volumetrie interrato.

Ebbene, giusta costante giurisprudenza relativa al terzo condono edilizio, **nelle aree soggette a vincolo paesaggistico sono sanabili esclusivamente gli interventi previsti nei numeri 4, 5 e 6 dell'allegato "1" alla legge n. 326/03, vale a dire le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria** (cfr. Cass. Pen., sez. III, n. 1066/09; Cass. Pen., sez. III, n. 671/09; Cass. Pen., sez. III, n. 25117/08; Cass. Pen., sez. III, n. 23070/08; Cass. Pen., sez. III, n. 20270/08; Cass. Pen., sez. III, n. 14990/07; Cass. Pen., sez. III, n. 28517/07; Cass. Pen., sez. III, n. 24451/07; Cass. Pen., sez. III, n. 35222/07; Cass. Pen., sez. III, n. 45597/07; Cass. Pen., sez. III, n. 6431/07; Cass. Pen., sez. III, n. 33297/05; Cass. Pen., sez. III, n. 12577/05; C.d.S., sez. IV, n. 5314/07; C.d.S., sez. VI, n. 1947/07; cfr. anche C.d.S., sez. IV, n. 7268/06).

Alla luce della situazione di fatto risultante dagli atti trasmessi, il Comune dovrà emettere provvedimento di diniego della concessione in sanatoria; di conseguenza, non essendo sanabile la destinazione d'uso residenziale, non potrà essere approvata la realizzazione di una piscina pertinenziale.

Qualora, invece, l'abitazione sia stata del tutto condonata con il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, l'ordinanza del TAR impone al Comune di rivedere l'istanza in contraddittorio con il richiedente. Ove risulti che con opportune modifiche la piscina può essere considerata non in contrasto con le norme di prescrizione di uso contenute nella normativa di tutela paesaggistica, la costruzione potrà essere assentita con le necessarie modifiche: Laddove invece, sulla base della normativa di tutela paesaggistica, sia confermata l'impossibilità a consentire trasformazioni che non siano finalizzate alla conservazione dei valori propri dell'agricoltura, il Comune dovrà emettere provvedimento di diniego alla costruzione della piscina. Si fa presente che la considerazione espressa dal TAR, in ordine alla realizzabilità della piscina in zona tutelata, è un principio di carattere generale che deve essere vagliato alla luce del grado di tutela previsto dal piano paesaggistico. In tal senso, il giudice non dice che la piscina è sempre ammissibile, ma che il Comune non ha adeguatamente evidenziato "... *le ragioni concretamente ostative*



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

alla realizzazione della piscina". Di conseguenza, qualora il Comune intenda confermare la propria valutazione di inammissibilità del manufatto, dovrà ampiamente motivare la propria decisione non solo in relazione alla norma di PTPR violata, ma alle conseguenze negative che in concreto l'opera produce in danno del territorio.

In definitiva, **preme evidenziare che l'ordinanza del TAR dispone di riesaminare l'istanza, ma non impone di giungere a conclusioni diverse da quelle già espresse.**

Infine, per quanto riguarda in generale il tema della costruzione della piscina in zona agricola, anche non vincolata, si ricorda che nel territorio regionale vige l'art. 55, comma 1, della l.r. 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) che, al, dispone che: *"Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse"*.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

**<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>**

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti e per eventuali attività di supporto.

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore  
(arch. Daniele Iacovone)

GDP

GDP