



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1984 del 2008, proposto da Laura Belardi, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Perfetti, domiciliata *ex art.* 25 c.p.a. presso la sede del T.a.r. Lazio in Roma, via Flaminia, 189;

***contro***

Comune di Tarquinia, in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentato e difeso dall'avv. Raniero Pelucco, domiciliato presso lo studio degli avv.ti Enzo e Roberta Suraci in Roma, via L. Bonincontri, 43;

***per l'annullamento***

*(ric.)*

del diniego di sanatoria di opere edilizie abusive prot. n. 31919/07, pratica n. 1/03, adottato dal Comune di Tarquinia (Responsabile del Settore 10°, Edilizia Privata) e comunicato alla ricorrente con nota ricevuta il 6.12.2007, nella parte in cui afferma che "l'istanza di condono edilizio presentata ex d.l. 269/2003 [...] in data 7.11.2003 con protocollo n. 21847 è stata respinta limitatamente ai punti 1 e 4 della dichiarazione allegata all'istanza medesima, riferita ad ampliamenti e nuove costruzioni";

(mm.aa.)

della determinazione dirigenziale del 9.5.2008, prot. n. 13286, adottata a definizione della pratica di condono n. 1/03 (comunicata alla ricorrente il 12.5.2008) all'esito del riesame disposto con ordinanza cautelare n. 1626 del 20.3.2008.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'amministrazione intimata;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del 28 settembre 2021 il cons. M.A. di Nezza;

Ritenuto e considerato quanto segue in

#### FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso passato per la notificazione il 4.2.2008 (dep. il 29.2.2008), la sig.ra Laura Belardi, nel premettere di essere proprietaria di un immobile interessato da una domanda di sanatoria *ex art.* 32 d.l. n. 269/2003 presentata il 7.11.2003, concernente (tra l'altro) un "ampliamento di edificio residenziale con realizzazione di vano tecnico di 2 mq" e la "nuova costruzione di pollaio e porcilaia in muratura con tettoia e basamento di 19,59 mq lordi utili", ha chiesto l'annullamento del diniego comunicato dal Comune di Tarquinia con nota dell'1.11.2007 (ricevuta il 6.12), prospettando: *I)* violazione dell'art. 10-*bis* l. n. 241/90; *II)* violazione dell'art. 32, co. 25, l. n. 326/2003 e dell'art. 2 l.r. Lazio 8 novembre 2004, n. 12.

Si è costituita in resistenza l'amministrazione comunale.

Con ordinanza n. 1626 del 21.3.2008 è stata accolta l'istanza cautelare ai fini del riesame.

Con ricorso per motivi aggiunti passato per la notificazione il 7.7.2008 (dep. il 16.7) la sig.ra Belardi ha impugnato il provvedimento del 9.5.2008 con cui il

Comune, rivalutata la domanda di sanatoria, ne ha nuovamente disposto la reiezione, deducendo: *I)* violazione dell'ordinanza cautelare, del contraddittorio processuale e del diritto di difesa; *II)* eccesso di potere per difetto d'istruttoria e violazione di legge.

All'odierna udienza, in vista della quale le parti hanno depositato memorie, il giudizio è stato trattenuto in decisione.

2. Giova dare brevemente conto dei passaggi in cui si è articolato il procedimento.

*i)* L'iniziale diniego del 21.11.2007 veniva motivato sul rilievo che gli interventi edilizi – consistenti, come si è visto, nell'“ampliamento di edificio residenziale con realizzazione di vano tecnico di 2 mq” e nella “nuova costruzione di pollaio e porcilaia in muratura con tettoia e basamento di 19,59 mq lordi utili” – in quanto “riferiti ad ampliamenti e nuove costruzioni, rientra[ssero] in una delle fattispecie che viene esclusa dalla sanatoria” (nell'atto sono richiamate la l. 326/2003, di conversione del d.l. n. 269/93, nonché i chiarimenti formulati dalla Regione Lazio con circ. 5.10.2005, prot. 163924, e dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con circ. 7.12.2005, n. 2699).

*ii)* In esecuzione del *dictum* cautelare (ord. 21.3.2008 cit.) il Comune ha riattivato l'esame della domanda di condono e ha inviato alla ricorrente una comunicazione *ex art. 10-bis* l. n. 241/90 recante le seguenti osservazioni:

- l'istanza riporta “una non corretta dichiarazione in merito all'esistenza di vincoli di tutela. Infatti [...] è stato apposto un segno di croce sulla casella relativa al NO dove è richiesto se l'immobile è soggetto a vincoli [...]. Tale circostanza ha tratto in errore la richiedente nelle successive valutazioni di compatibilità degli abusi”;
- nell'istanza stessa è stata indicata la “Tipologia 3 prevalente, senza indicare la Tipologia 1 per le opere di nuova costruzione”;
- “le opere oggetto di condono sono ubicate in area sottoposta a vincolo di tutela essendo posizionate all'interno della fascia dei mt. 150 dal fosso che i piani

territoriali paesistici individuano come area vincolata ex legge n. 431/85 [...]. Le norme tecniche relative alla protezione dei corsi d'acqua e delle acque pubbliche (art. 7 della deliberazione della Giunta regionale n. 4472/1999) stabiliscono che le relative fasce di rispetto debbono essere mantenute integre ed inedificate per una profondità di mt. 150 per parte e sono assoggettate a vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/39. Tale circostanza trova anche conforto con le norme dei nuovi PTPR in corso di pubblicazione, che vengono assunte come norme di salvaguardia esplicando efficacia diretta alla parte di territorio interessato dai beni paesistici, immobili ed aree, indicati all'art. 134, lettere a), b) e c) del codice del paesaggio. Pertanto essendo l'area oggetto di condono assoggettata a vincolo di natura paesaggistica imposto con decreto, non si applica la normativa statale del condono, riconducibile al comma 25, art. 32 legge n. 326/2003, bensì quella di cui al comma 27, lettera d) art. 32 legge n. 326/2003. Così come per la normativa di regionale di riferimento non si applica l'art. 2 l.r. 8.11.2004, n. 12, bensì l'art. 3 c. 1 lettera b) [...] così come sostituito dall'art. 35 della l.r. 9 dicembre 2004 n. 18. Circostanze queste che vengono poi ribadite e chiarite con le circolari ministeriale e regionale richiamate nella precedente comunicazione [...] oggetto di impugnativa [...]

- pertanto, l'istanza di condono, accoglibile per i punti 2 e 3 "riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia", "non si ritiene accoglibile per i punti 1 e 4 riguardanti ampliamenti e nuove costruzioni rientrando tali interventi nella tipologia 1 che, sia la normativa nazionale che quella regionale escludono nelle aree assoggettate, tra gli altri a vincolo di natura paesaggistica e, per quanto riguarda la legislazione regionale, anche per interventi ricadenti in zone sprovviste dei Piani Urbanistici Attuativi vigenti".

*iii)* Col provvedimento conclusivo del 9.5.2008 il Comune, dato atto della presentazione di documentate controdeduzioni da parte dell'interessata (18.4.2008), ha evidenziato:

- che “il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22.6.1996 non conteneva l’indicazione del vincolo ex l. n. 431/85 in quanto, a quella data, i CDU riportavano esclusivamente le destinazioni urbanistiche contenute nel PRG vigente con esclusione di vincoli di varia natura che seppure esistenti non erano rappresentati sullo strumento urbanistico generale”;
- che “in ogni caso il vincolo era cogente e riportato sui piani territoriali della Regione Lazio dal giugno 1986 e quindi antecedente alla realizzazione degli interventi abusivi”, non potendo l’interessata disconoscerne l’esistenza avuto riguardo alla sua richiesta di “autorizzazione paesaggistica alla Regione Lazio nell’anno 2000 per interventi riferiti al solo vano termico, per il quale il competente Ministero ne ha interrotto l’efficacia”;
- “per quanto concerne la domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica, della quale non è dato conoscere il contenuto, presentata alla Regione Lazio nell’anno 2005, non si ritiene attinente alla procedura del c.d. condono edilizio riferito alla legge n. 326/2003. Domanda per la quale non sembra essere mai stata data risposta e che comunque, sulla base del Protocollo Ministero bb.aa.cc. e Regione Lazio sottoscritto il 18.12.2007, dovrebbe concludersi entro 180 giorni dalla presentazione (art. 6, C.1 [...])”;
- “relativamente all’assunto circa l’inammissibilità degli interventi abusivi riferiti al comma 27 dell’art. 32 della legge n. 326/2003 si ritiene sussista la compresenza dei tre requisiti indicati che ne impediscono la sanabilità”, e in particolare:
  - “presenza di vincolo imposto ex l. n. 431/85 c.d. Galasso”;
  - “il vincolo è stato imposto nell’anno 1985 mentre l’abuso è stato realizzato e dichiarato ultimato il 31.12.1997. Quindi l’imposizione del vincolo è antecedente all’abuso”;
  - “le opere presenti ed oggetto di condono sono state realizzate in assenza di titolo edilizio ed in difformità della normativa urbanistica, con particolare

riferimento ai PTP, che impongono l'inedificabilità assoluta nella fascia di rispetto di 150 mt. latistante i corsi d'acqua indicati nei medesimi piani con la dicitura 'Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con r.d. n. 1775/37 – punto C9, art. 1 legge n. 431/1985'.

3. Tanto premesso, va anzitutto rilevata l'improcedibilità del ricorso introduttivo per sopravvenuto difetto d'interesse, atteso che il diniego iniziale è stato superato da quello adottato all'esito del riesame e che quest'ultimo resiste alle censure proposte (come si passa a dire), così che l'eventuale annullamento del primo atto non potrebbe arrecare alcun vantaggio alla ricorrente.

4. Il ricorso per motivi aggiunti, concernente per l'appunto il diniego finale, è infondato.

Col primo mezzo la sig.ra Belardi denuncia la violazione del *dictum* cautelare. A suo dire l'amministrazione, anziché limitarsi a riesaminare l'istanza di condono sulla base dei soli motivi di ricorso, avrebbe confermato la determinazione negativa adducendo però ragioni "totalmente estranee" rispetto a quelle che avevano indotto la ricorrente a impugnare il primo atto. Il Comune avrebbe cioè mutato il proprio avviso evidenziando una questione di vincolo paesaggistico mai emersa in precedenza (in origine il problema era stato ravvisato nella "tipologia degli interventi") e dunque non procedendo al riesame disposto dal Tribunale, anzi riconoscendo implicitamente la fondatezza dei motivi di ricorso.

La censura va disattesa.

Dall'esame degli atti comunali (v. sopra par. 2) si evince come la questione della tipologia degli interventi, indicata nel diniego iniziale, sia stata non già "abbandonata" ma piuttosto ripresa con maggior dettaglio sia nel preavviso di rigetto sia nella "determinazione finale", nella parte in cui si afferma che "le opere presenti ed oggetto di condono sono state realizzate in assenza di titolo edilizio ed in difformità della normativa urbanistica, con particolare riferimento ai PTP, che

impongono l'inedificabilità assoluta [...]"; l'amministrazione ha così precisato le ragioni della non condonabilità.

5. Il secondo motivo attiene al *proprium* della contestata determinazione negativa.

La ricorrente deduce anzitutto che il vincolo sarebbe stato apposto dopo la realizzazione dell'abuso (l'ampliamento e il pollaio sarebbero stati realizzati dai precedenti proprietari del terreno prima dell'entrata in vigore della c.d. l. Galasso), trovando così applicazione l'art. 32, co. 25, d.l. n. 269/03; ciò che spiegherebbe la dichiarazione (di insussistenza di vincoli) resa nell'istanza di condono; tanto più che si tratterebbe di un vincolo non indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tarquinia il 22.6.1996, allegato all'atto di acquisto del terreno.

Lo stesso a dirsi per il vincolo imposto dalla Regione Lazio per la protezione dei corsi d'acqua ai sensi della l.r. 6 luglio 1998, n. 24 (art. 7), relativo al "Fosso della Birba, affluente diretto dello Scolo dei Prati", non iscritto in maniera diretta nell'elenco dei corsi d'acqua pubblica della Provincia di Viterbo, ma "dichiarato di interesse paesaggistico in maniera generica a seguito della deliberazione della Giunta regionale n. 3721 del 6.7.1999 che ha esteso il vincolo, solo ai fini paesaggistici, agli affluenti diretti dei Fossi dell'intera Provincia di Viterbo".

Il corso d'acqua in questione, poi, distante ca. 35 metri dall'abitazione della ricorrente, avrebbe scarso interesse paesaggistico, avendo perso la propria funzionalità di affluente (per una serie di interramenti eseguiti da terzi) e non esistendo più in alcuni tratti, al punto che sarebbe stata presentata alla Regione Lazio istanza di "declassamento".

In ogni caso, la ricorrente avrebbe presentato alla Regione in data 28.1.2005 domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica *ex art.* 1, co. 39, l. n. 308/2004, con conseguente preclusione alla formalizzazione del diniego (in pendenza del relativo procedimento).

Il motivo è infondato.

5.1. L'art. 32, co. 27, lett. *d*), d.l. 30 settembre 2003, n. 269 (conv. con modif. dalla l. 24 novembre 2003, n. 326) prescrive in linea generale (si riporta il testo vigente al momento dell'adozione del provvedimento impugnato):

“Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: [...] *d*) 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”.

Con riferimento, poi, al tipo di abuso, il precedente comma 26, sancisce che “Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1:

*a*) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera *e*) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

*b*) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale [...] con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio”.

Segnatamente:

- i nn. 1, 2 e 3 attengono a opere realizzate “in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio” e “non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici” (n. 1) ovvero “conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente



provvedimento” (n. 2) nonché a opere di “ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera *d*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio” (n. 3);

- i nn. 4, 5 e 6 riguardano, invece, opere (rispettivamente) di “restauro e risanamento conservativo [...] realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A” (*ex art. 2 d.m. 2 aprile 1968, n. 1444*), di “restauro e risanamento conservativo [...] realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio”, di “manutenzione straordinaria [...] realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”.

Secondo il prevalente (e condivisibile) indirizzo giurisprudenziale venutosi a formare sull'operatività delle previsioni appena riportate (cfr. da ultimo Cons. Stato, sez. VI, 26 aprile 2021, n. 3331 e giurispr. ivi richiamata):

- “ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. *d*), del d.l. n. 269/2003 [...], le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, tra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

*a*) siano state realizzate prima dell'imposizione del vincolo;

*b*) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;

*c*) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);

*d*) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso”;

- “parimenti fermo è il principio, tra quelli sinteticamente appena enunciati, per cui non possono essere comunque sanate le opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in zona assoggettata a vincolo

paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta, o comunque d'inedificabilità, anche relativa”.

Anche questa Sezione ha di recente precisato che gli abusi c.d. “maggiori” in area vincolata non possono in alcun modo beneficiare della sanatoria *ex* d.l. n. n. 269/2003, “essendo possibile condonare solo interventi di minore rilevanza, ovvero opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria” (sent. 26 aprile 2021, n. 4821, che richiama la sent. 15 giugno 2018 n. 6695).

Facendo applicazione di tali conclusioni alla fattispecie in esame, risulta come il gravato diniego sia esente dai vizi denunciati.

Anzitutto, non è contestato che le opere abusive attengano a un “ampliamento” di un manufatto esistente e a una “nuova costruzione”, come si evince chiaramente dall’istanza di condono del 7.11.2003 (all. 2 ric.) e dagli atti processuali della ricorrente (la quale, è appena il caso di osservare, nulla deduce e prova in merito all’asserita natura di “vano tecnico” dell’“ampliamento”).

Inoltre, nell’autodichiarazione acclusa all’istanza si legge:

- che le opere insistono su un terreno sito in zona E, sottozona E1 del vigente prg di Tarquinia;
- che, “per gli effetti del comma 26 lett. *d*) art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, [...] successivamente all’esecuzione delle opere [è] stato apposto dalla Regione Lazio con Legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998 art. 7 vincolo paesistico per la protezione dei corsi e delle acque pubbliche” (è opportuno precisare che l’art. 7 l.r. n. 24/1998 cit. ha sottoposto a “vincolo paesistico” *ex* art. 82, 5° co., d.P.R. n. 616/77, oltre che “i fiumi, i torrenti ed i corsi d’acqua iscritti negli elenchi” previsti dal t.u. sulle acque ed impianti elettrici di cui al r.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, “e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”, c.d. fascia di rispetto, 1° co., anche “i corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque

pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; [...]”, 2° co.);

- infine, che “l’immobile in questione risulta posto ad una distanza minima dal Fosso della Birba di circa 35 m.”.

Si può così notare come la ricorrente non contesti (e anzi riconosca) l’esistenza di previsioni vincolistiche sul proprio terreno (risultando peraltro irrilevante la circostanza che non se ne trovasse indicazione nel certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto di vendita).

A suo dire, però, si tratterebbe di previsioni vincolistiche sopravvenute rispetto all’esecuzione delle opere e pertanto non idonee a precludere il condono, mentre, sotto altro profilo, risulterebbe ancora pendente la menzionata domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, avente esito prodromico rispetto alla conclusione dell’*iter* di sanatoria.

Questi assunti non sono condivisibili.

5.2. L’esclusione della condonabilità delle opere ai sensi del d.l. n. 269/03 discende pianamente dalla circostanza che esse non rientrano nelle tipologie nn. 4, 5 e 6 previste dall’All. 1 al d.l. cit. (le uniche suscettibili di sanatoria ai sensi del ridetto art. 32, co. 26).

Ne discende l’ininfluenza delle restanti questioni sollevate dall’interessata, ivi inclusa quella relativa alla pretesa posteriorità del vincolo (rispetto all’esecuzione delle opere), aspetto che avrebbe semmai potuto avere rilievo solo nel caso, non ricorrente nella specie, di abusi “astrattamente sanabili in area vincolata” (in quanto rientranti nelle tipologie 4, 5 e 6).

A questo proposito, si può peraltro ricordare che per l’art. 3, co. 1, lett. *b*), l.r. Lazio 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi), previsione citata anche nel diniego, “[...] non sono comunque suscettibili di sanatoria: [...] *b*) 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”.

Con questa norma è stata introdotta una disciplina del c.d. terzo condono più rigorosa rispetto alla disciplina statale, essendo stata vietata la condonabilità di opere realizzate “anche prima dell'apposizione del vincolo”.

Con la recente sentenza 30 luglio 2021, n. 181, la Corte costituzionale ha riconosciuto la ragionevolezza di tale previsione (dichiarando infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata da questa Sezione), affermando quanto segue (per quel che oggi rileva):

- “[l]a normativa concernente il terzo condono (art. 32, comma 27, lettera *d*, del d.l. n. 269 del 2003, come convertito), [...] pur facendo salve le previsioni degli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985, presenta «un ambito oggettivo più circoscritto» rispetto a quello di quest'ultima legge. Mentre, infatti, in base alla normativa del 1985 l'efficacia ostativa al rilascio del condono dei vincoli in esame era collegata al parere negativo dell'autorità preposta alla loro tutela, la disciplina del 2003 prevede che [...] essi precludano senz'altro la sanatoria, al pari di quelli che comportano l'inedificabilità assoluta [...]”;

- “[l]a richiamata normativa del 2003 aggiunge che i vincoli aventi carattere ostativo alla sanatoria sono quelli «istituiti prima della esecuzione [delle] opere [abusive]» (sull'interpretazione di questa normativa, Consiglio di Stato, sezione sesta, sentenze 5 agosto 2020, n. 4933, e sezione seconda, 13 novembre 2020, n. 7014)”;

- “[a] sua volta, la normativa regionale del Lazio distingue tra «[o]pere abusive suscettibili di sanatoria» (art. 2 della legge reg. Lazio n. 12 del 2004) e «[c]ause ostative alla sanatoria edilizia» (art. 3 della stessa legge), annoverando, tra queste ultime, anche la successiva apposizione del vincolo (art. 3, comma 1, lettera *b*), senza che in via interpretativa tale non condonabilità possa ritenersi superabile” (la Corte richiama la giurisprudenza formatasi sul punto, e in particolare Cons. Stato, sez. VI, sentt. 14 giugno 2016, n. 2568, 11 aprile 2017, n. 1697, 9 settembre 2019, n. 6109);

- “introducendo un regime più rigoroso di quello disegnato dalla normativa statale, il legislatore regionale del Lazio non ha oltrepassato il limite costituito dal principio di ragionevolezza. Per un verso, infatti, la possibile sopravvenienza di vincoli ostativi alla concessione del condono risulta espressamente prevista dalla disposizione censurata, ciò che ne esclude la lamentata assoluta imprevedibilità. Per altro verso, 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”.

Sicché, anche a voler prendere in considerazione questo tema, l'eventuale posteriorità dell'apposizione del vincolo non permette di accertare l'illegittimità del diniego per l'aspetto in disamina.

Sotto altro e concorrente profilo si può infine precisare come nemmeno risulti comprovata l'allegazione relativa alla pretesa posteriorità dell'apposizione del vincolo.

Per costante giurisprudenza, infatti (v. Cons. Stato n. 3331/21 cit., par. 4.4):

- “[i]n materia di abusi edilizi e del relativo regime sanzionatorio, l’onere di fornire la prova dell’epoca di realizzazione di un abuso edilizio e della sua consistenza incombe [...] sulla parte privata e non sull’amministrazione, la quale, in presenza di un’opera edilizia non assistita da un titolo che la legittimi, ha solo il potere-dovere di sanzionarla ai sensi di legge”;

- “[i]n particolare, la prova circa l’epoca di realizzazione delle opere edilizie e la relativa consistenza è nella disponibilità dell’interessato, dato che solo quest’ultimo può fornire gli inconfutabili atti, documenti o gli elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell’addotta sanabilità del manufatto e/o del suo carattere non abusivo in ragione dell’eventuale preesistenza rispetto all’epoca dell’introduzione di un determinato regime autorizzatorio dello *ius aedificandi*, dovendosi in ogni caso fare applicazione del generale principio processuale per cui la ripartizione dell’onere della prova va effettuata secondo il principio della vicinanza della prova”.

Nel caso in esame la ricorrente assume che l’ampliamento e la nuova costruzione erano stati realizzati “dal precedente proprietario e già prima dell’entrata in vigore della legge Galasso”.

Questa circostanza tuttavia non è evincibile dalla documentazione versata in atti (doc. 1 indicato a sostegno di tale assunto; il documento è il provvedimento finale, nel quale si chiarisce, come si è visto, che il vincolo esisteva sin dal 1986, essendo già previsto nei piani territoriali paesistici regionali).

5.3. Va da ultimo respinta anche la critica incentrata sulla necessità per il Comune di acquisire prima dell’adozione del diniego le determinazioni sulla compatibilità paesaggistica da parte dell’autorità preposta alla gestione del vincolo (Regione Lazio, sollecitata con l’istanza del 2005).

Pure in questo caso, infatti, facendosi questione di opere la cui tipologia impediva in radice la sanatoria, risulta inutile attendere tali determinazioni, non dovendosi

“valutare la compatibilità con le ragioni di tutela sottese all'imposizione del vincolo di opere comunque condonabili” (Cons. Stato n. 3331/21, par. 4.6: “[...] nel caso di specie, avrebbero potuto essere condonate le sole opere minori, senza aumento di superficie, quali il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria, riconducibili rispettivamente alle tipologie di abuso nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 [...]: soltanto in tali casi, ai fini della sanatoria, sarebbe stato necessario verificare, altresì, la compatibilità delle opere con le ragioni di tutela sottese all'imposizione del vincolo paesaggistico, previa acquisizione del positivo parere dell'autorità preposta alla gestione del vincolo”).

6. In conclusione, il ricorso introduttivo va dichiarato improcedibile per sopravvenuto difetto d'interesse mentre il ricorso per motivi aggiunti è infondato e va respinto.

Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale del Lazio, sez. II-*quater*, definitivamente pronunciando, dichiara improcedibile il ricorso e respinge il ricorso per motivi aggiunti.

Condanna la parte ricorrente a pagare all'amministrazione resistente le spese di lite, che liquida in complessivi euro 2.000,00 (duemila/00), oltre iva e cpa come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 28 settembre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Floriana Rizzetto, Consigliere

Mario Alberto di Nezza, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Mario Alberto di Nezza**

**IL PRESIDENTE**  
**Donatella Scala**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI