

## Permesso di costruire o SCIA: cosa fare in caso di immobili sottoposti a tutela paesaggistica o ambientale?

15/04/2019



In caso di realizzazione di interventi edilizi su immobili sottoposti a tutela paesaggistica o ambientale e per i quali è necessario il **permesso di costruire** o la **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**, è anche necessario acquisire preventivamente il parere o l'autorizzazione prevista dalle specifiche discipline di salvaguardia e sapere che l'istituto del silenzio assenso non opera con riferimento agli atti e procedimenti riguardanti la tutela del patrimonio paesaggistico o dell'ambiente.

Lo ha chiarito la Suprema Corte di Cassazione con la **sentenza n. 15523 del 9 aprile 2019** con la quale ha rigettato il ricorso presentato avverso l'ordinanza di primo grado che aveva confermato il provvedimento di sequestro preventivo emesso dal giudice per le indagini preliminari in relazione ad un immobile in ristrutturazione e piscina in edificazione in zona su cui insiste vincolo paesaggistico, per i reati di cui all'art. 44, comma 1, lett. c) del **DPR n. 380/2001** (c.d. *Testo Unico Edilizia*), e di cui all'art. 181, comma 1, D.Lgs. n. 42/2004.

### Il ricorso

Il ricorso in Cassazione è stato presentato per violazione della procedura di silenzio-assenso. Secondo i ricorrenti, era stata presentata una pratica per l'autorizzazione paesaggistica, a seguito di una SCIA, alla quale l'amministrazione avrebbe inviato una richiesta di integrazione documentale oltre i 120 giorni necessari per il perfezionamento della procedura di silenzio-assenso.

### La decisione della Cassazione

La questione esaminata dagli ermellini riguarda la possibilità che l'**autorizzazione paesaggistica** prevista per la realizzazione di opere edilizie in aree sottoposte a vincolo, e per le quali è necessaria la **segnalazione certificata di inizio di attività**, possa intendersi rilasciata per effetto del silenzio della Pubblica Amministrazione competente. Per dirimere la questione, la Suprema Corte ha ricordato gli articoli 20, 22 e 23-bis del **Testo Unico Edilizia** e l'art. 20 della **Legge n. 7 agosto 1990, n. 241**.

Dal combinato disposto delle suddette norme, la Cassazione ha chiarito che quando si intende realizzare un intervento edilizio per il quale è necessario il **permesso di costruire** o la **segnalazione certificata di inizio di attività**, riguardanti **immobili sottoposti a tutela paesaggistica o ambientale**, è necessario **acquisire preventivamente il parere o l'autorizzazione prevista** dalle specifiche discipline di salvaguardia, e, inoltre, che **l'istituto del silenzio assenso non opera con riferimento agli atti e procedimenti riguardanti la tutela del patrimonio paesaggistico o dell'ambiente**.

In termini generali, in tema di tutela del paesaggio, il provvedimento autorizzatorio previsto dalla legislazione di settore deve avere forma espressa, atteso che il silenzio dell'amministrazione proposta alla tutela del vincolo non può avere valore di assenso stante la necessità di valutare da parte della p.a. equilibri diversi e tenere conto del concorso di competenze statali e regionali.

Identiche conclusioni, inoltre, sono state affermate anche con riferimento alla definizione di pratiche edilizie mediante sanatoria. In particolare, si è più volte osservato che la speciale causa di estinzione del reato paesaggistico introdotta dall'art. 39, comma 8, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, è subordinata, in caso di opere eseguite in zona vincolata, al conseguimento delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, non essendo applicabile la procedura del silenzio-assenso, prevista dal comma 4 della medesima disposizione, che si riferisce alla sola ipotesi di violazioni edilizie eseguite in zona non vincolata.

Precisato che l'autorizzazione paesaggistica prevista per la realizzazione di opere edilizie in aree sottoposte a vincolo, e per le quali è necessaria la segnalazione certificata di inizio di attività, non può intendersi rilasciata per effetto del silenzio della Pubblica Amministrazione competente, non è seriamente contestabile, nel caso di specie, la correttezza della decisione impugnata in ordine alla sussistenza del *fumus commissi delicti* necessario per l'applicazione del sequestro preventivo. L'ordinanza impugnata rappresenta, innanzitutto, che il sequestro è stato disposto in relazione ad un manufatto edile in ristrutturazione con connessa realizzazione in corso di due tettoie esterne e di una nuova piscina, in zona sulla quale insiste vincolo paesaggistico.

La ricorrente, la quale aveva presentato segnalazione certificata di inizio di attività, aveva anche formulato richiesta di **nulla osta paesaggistico** per la realizzazione dei precisati lavori e che, però, detto provvedimento non era stato rilasciato dalla Soprintendenza. Il principio giuridico indicato e gli elementi fattuali richiamati escludono qualunque rilevanza alle osservazioni in ordine alla conoscenza degli atti dell'Amministrazione da parte dell'indagata e, conseguentemente, alla formazione del silenzio-assenso.

Posto che le opere in corso di realizzazione richiedevano la presentazione di segnalazione certificata di inizio di attività, ai fini della liceità della condotta di edificazione, occorre il preventivo rilascio di provvedimento autorizzativo in materia paesaggistica, e questo doveva essere necessariamente emesso in modo formale. Di conseguenza, ai fini della configurabilità del *fumus commissi delicti* necessario per l'applicazione del sequestro preventivo, risulta risolutiva la circostanza del mancato rilascio di formale autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza.

A cura di **Redazione LavoriPubblici.it**

© Riproduzione riservata

**Documenti Allegati**

**Sentenza Corte di Cassazione 9 aprile 2019, n. 15523**