



REGIONE PIEMONTE

ENTE DI GESTIONE DELLE AREE PROTETTE DEL PO PIEMONTESE

DETERMINAZIONE N. 239

Valenza, 10 ottobre 2021

senza impegno di spesa

Oggetto

Comune di Saluggia (VC). Pratica di condono Edilizio n. 56/1995 del 1°/3/1995, prot. n. 161. Proprietà D'Agostino Domenico e altri. Parere di competenza.

Vista la nota del Comune di Saluggia prot. 8084 del 23/8/2021 (ns. prot. 3868 del 23/8/2021), con la quale è stato richiesto il parere di competenza all'Ente-Parco relativamente alla pratica di condono edilizio n. 56/1995, ai sensi della legge 724/1994, per un edificio sito in Frazione Benne a Saluggia (VC) di proprietà del sig. D'Agostino Domenico e altri;

visto il Piano d'Area del Sistema delle Aree protette della Fascia fluviale del Po (PdA), approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 982-4328 dell'8.3.1995;

considerato che, trattandosi di un condono, il parere deve essere rilasciato ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47 del 1985 il quale dispone che *"il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso"*;

considerato inoltre che il parere, come indicato da diverse sentenze del Consiglio di Stato, deve valutare la compatibilità rispetto al vincolo sopraggiunto;

vista la documentazione tecnico-progettuale trasmessa dal Comune;

considerato che l'intervento ricade all'interno dell'Area contigua della Fascia fluviale del Po piemontese e non è compreso all'interno di siti della Rete Natura 2000;

vista l'istruttoria, predisposta dall'Ufficio tecnico dell'Ente-Parco, allegata alla presente determinazione per farne parte integrante, con la quale si esprime favorevole, per le considerazioni e nei limiti esposti nell'istruttoria stessa;

tutto ciò premesso

IL DIRIGENTE

Visti gli articoli 4, 16 e 17 del D.lgs. n. 165/2001 (e s.m.i.);

Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese

Sede legale - Piazza Giovanni XXIII, 6 - 15048 VALENZA (AL) – tel. 0114321011

Sedi operative – Corso Trieste, 98 (Cascina Le Vallere) - 10024 MONCALIERI (TO) – tel. 0114326520

Viale Lungo Po Gramsci, 10 – 15033 CASALE MONFERRATO (AL) – tel. 0142457861

Via Alessandria 2, 10090 CASTAGNETO PO (TO) – tel. 0039 011 4326550

Codice Fiscale 95000120063 - PEC (posta elettronica certificata): parcopiemontese@pec.it

Sito internet www.parcopiemontese.it

vista la L.R. n. 23 del 28/7/2008 “*Disciplina dell’organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza ed il personale*”;

visto l’art. 20 della L.R. n. 19/2009 (e s.m.i.);

visti l’art. 6, l’art. 20 e l’art. 26, comma 12, della L.R. n. 19/2009 (e s.m.i.);

DETERMINA

di esprimere parere favorevole di compatibilità, come richiesto dall’art. 32 della Legge 47 del 1985 in merito all’intervento in oggetto, per le considerazioni e nei limiti riportati nell’istruttoria allegata alla presente determinazione per farne parte integrante;

di inviare il presente atto al Comune di Saluggia, competente per il procedimento in oggetto.

La presente determinazione dirigenziale sarà pubblicata all’albo Pretorio dell’Ente, sul sito istituzionale www.parcopopiemontese.it.

**IL DIRETTORE
DARIO ZOCCO**

Sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005

Allegato: Istruttoria tecnica.

*copia conforme all’originale
per uso amministrativo*

**IL DIRETTORE
DARIO ZOCCO**

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
EUGENIO TIMO**

Valenza,

.....

.....

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ISTRUTTORIA TECNICA

prot e data Ente	prot.e data Richiedente	Comune e richiedente	Oggetto della richiesta di parere
3868.23-08-2021	8084.23-08-2021	Saluggia D'Agostino Domenico e altri	Pratica di condono Edilizio n. 56/1995 del 01/03/1995 prot. n. 161

1. Caratteri dell'intervento

La richiesta riguarda una pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 relativa ad un fabbricato fuori terra, in località Benne, all'interno dell'Area contigua della Fascia fluviale del Po piemontese.

Caratteristiche dell'edificio realizzato, da quanto è possibile desumere dalla documentazione ricevuta:

superficie in pianta circa 55 mq

altezza variabile da 2,6 m a 3,2 m

volume totale circa 138 mc

chiusure perimetrali parte con parete vetrata (tinteggiata), parte in muratura intonacata

copertura in lastre di cemento

Dati salienti riguardo la pratica di condono presso il Comune di Saluggia

- in data 01 marzo 1995 con prot. n. 1610 fu acquisita agli atti del Comune la Pratica edilizia n. 56/1995 di richiesta Condono Edilizio per la "Costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra" in Frazione Benne, in ottemperanza alla Legge n.724 del 23 dicembre 1994 ;
- in data 29 febbraio 1996 prot. n.1566, con Raccomandata A/R, furono richieste dal Comune integrazioni documentali all'istanza di condono sopraccitata;
- in data 29 marzo 1996 con prot. n. 2523, 09 dicembre 1996 prot. n. 8939, pervennero al Comune le integrazioni richieste;
- in data 15 dicembre 1996 con nota prot. n. 9248 il Comune richiese il completamento della documentazione con la presentazione di pratica catastale che dimostri l'avvenuto accatastamento delle opere abusive e dispose l'ulteriore pagamento a conguaglio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nonché del versamento integrativo dell'oblazione comprensivo degli interessi maturati;
- in data 09 aprile 1997 con nota prot. n. 2738 il Comune sollecitò il pagamento entro il termine perentorio di giorni 90 degli importi di cui sopra, i versamenti vennero poi effettuati totalmente in data 23/12/1996;
- in data 08 agosto 1997, il Tecnico appositamente incaricato dell'istruttoria con D.G.M. n.54/96 del 12 febbraio 1996, relazionò positivamente circa il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria previo parere della C.I.E.;
- in data 15 gennaio 1998 la Commissione Igienico Edilizia si espresse favorevolmente circa la richiesta di condono;
- in data 30 giugno 2020 prot. n. 6228 fu prodotta dal sig. D'Agostino Domenico la richiesta di definizione della Pratica Edilizia di cui sopra per il rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria;
- in data 17 novembre 2020 prot. n. 11014 e in data 06/05/2021 prot. n. 4132 furono prodotte delle integrazioni spontanee alla precedente richiesta.

Evoluzione della normativa delle aree protette regionali legata all'area interessata:

- fino al 22/03/1995 l'area non ricadeva all'interno del sistema delle aree protette regionali;
- dal 23/03/1995 al 31/12/2011 l'area era classificata come zona di salvaguardia con le varie modifiche alla LR12 del 22/03/1990; nelle zone di salvaguardia non era previsto il divieto di edificabilità;
- dal 01/01/2012 con l'entrata in vigore della legge regionale n.19 del 2009 le zone di salvaguardia diventano aree contigue; nelle aree contigue non vige il divieto di edificabilità assoluto, ma trovano applicazione le norme contenute nel Piano d'Area;
- il Piano d'Area (PdA) fu approvato dal Consiglio Regionale con deliberazioni n. 982-4328 dell'8/3/1995 e n. 243-17401 del 30/5/2002 ed è tuttora vigente.

2. Ubicazione rispetto alla Rete Natura 2000

L'area di intervento non ricade all'interno di siti della Rete Natura 2000.

3. Vincoli derivanti dalla legge istitutiva dell'area protetta.

Ai sensi dall'art. 5, comma 1, lett. a) della l.r. n. 19/2009 (e s.m.i.) "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità" l'intervento ricade all'interno di un'area classificata: *Area contigua della Fascia fluviale del Po piemontese.*

4. Efficacia del parere ai sensi della normativa in materia paesistica (D.lgs. 42/2004)

L'intervento previsto ricade in un'area sulla quale attualmente vige il Piano d'Area (PdA) approvato dal Consiglio Regionale con deliberazioni n. 982-4328 dell'8/3/1995 e n. 243-17401 del 30/5/2002.

5. Norme del Piano d'Area

Ai sensi della suddivisione in fasce e zone prevista dal PdA l'intervento ricade:

- all'interno della Fascia di Pertinenza Fluviale;
- all'interno della zona **50.A2.**

Ai sensi degli art.1.6 e 2.8 delle "Norme di attuazione" del PdA, l'intervento può essere classificato:

- per quanto riguarda il "modello di utilizzazione delle risorse", nella categoria U4.2 residenze permanenti;
- per quanto riguarda le "modalità di intervento di modificazione delle condizioni ambientali", nella categoria M4.2: completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, ed impianti senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata.....

Per quanto riguarda la verifica delle condizioni di intervento ammesse, essendo questo non inserito fra beni culturali isolati e le loro pertinenze di cui all'art. 3.7.delle N.d.A., non ricade nelle categorie di cui alla tabella 1 dell'art.2.8.

L'intervento risulta pertanto non ammissibile rispetto alle Norme del Piano d'Area.

6 . Osservazioni

Le conclusioni a cui si è giunti nel paragrafo precedente non possono essere considerate preclusive al mantenimento dell'opera abusiva in quanto diverse sentenze del Consiglio di Stato richiedono, da parte dell'Ente preposto, una valutazione di compatibilità rispetto alle finalità del vincolo.

Si cita ad esempio la sentenza n. 6615/2018 :

...omissis...

2.2.– Va ancora premesso che la questione della rilevanza dei vincoli sopravvenuti nei procedimenti di sanatoria edilizia è stato oggetto di un articolato dibattito giurisprudenziale, i cui esiti possono così sunteggiarsi:

- nel caso di sopravvenienza di un vincolo di protezione, l'Amministrazione competente ad esaminare l'istanza di condono proposta ai sensi delle leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994 deve acquisire il parere della Autorità preposta alla tutela del vincolo sopravvenuto, la quale deve pronunciarsi tenendo conto del quadro normativo vigente al momento in cui esercita i propri poteri consultivi (Adunanza Plenaria, 22 luglio 1999, n. 20);

- per quanto sussista l'onere procedimentale di acquisire il necessario parere in ordine alla assentibilità della domanda di sanatoria – a prescindere dall'epoca d'introduzione del vincolo – l'Autorità preposta deve esprimere non una valutazione di "conformità" delle opere alle predette previsioni, trattandosi di un vincolo non esistente al momento della loro realizzazione, bensì un parere di "compatibilità" paesaggistica dell'intervento edilizio abusivo (Consiglio di Stato, sez. VI, 30 settembre 2015, n. 4564);

- quando le previsioni di tutela sono sopraggiunte alla realizzazione dell'intervento edilizio, la valutazione paesaggistica non potrebbe compiersi come se l'intervento fosse ancora da realizzare, e ciò è tanto più vero nei casi (quale quello di specie) in cui le previsioni di tutela successivamente sopraggiunte ad integrare la disciplina dell'area risultano del tutto incompatibili con la tipologia dell'intervento già realizzato;

- in definitiva, il sopravvenuto regime di inedificabilità dell'area non può considerarsi una condizione ex se preclusiva e insuperabile alla condonabilità degli edifici già realizzati (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 5 dicembre 2007, n. 6177; Sez. VI, 17 gennaio 2014, n. 231), dovendo l'Amministrazione valutare se vi sia compatibilità tra le esigenze poste a base del vincolo – anche sulla salvaguardia della pubblica incolumità – e la permanenza in loco del manufatto abusivo.

...omissis...

Dall'analisi della documentazione e dei luoghi emerge che:

- l'edificio è stato realizzato prima dell'apposizione del vincolo;

- il vincolo, inizialmente zona di salvaguardia e attualmente area contigua del Po, non prevede l'assoluta inedificabilità;
- l'area in cui è stato realizzato l'edificio è agricola con presenza di due nuclei abitati (uno a sud-est e l'altro a nord-ovest) ad una distanza minima compresa tra i 50 e gli 80 metri;
- l'intervento non compromette le finalità delle aree contigue che sono mirate a garantire un'adeguata tutela ambientale ai confini delle aree protette medesime, inserendosi come sopra precisato in un contesto agricolo e con presenza di nuclei abitati.

Sulla scorta di quanto sopra si ritiene che l'edificio possa essere ritenuto compatibile con il vincolo "Aree Contigue" anche se non conforme alle prescrizioni del Piano d'Area, fatte salve le norme in materia di compatibilità idraulica del volume edilizio in questione, considerato che lo stesso si colloca all'interno della Fascia di Pertinenza Fluviale del Piano d'Area, in particolare per gli aspetti di interferenza idraulica con i modelli di deflusso in caso di eventi alluvionali.

7. Risultato istruttoria

Dall'esame della documentazione e considerati gli elementi di valutazione riportati ai punti precedenti della presente istruttoria, fatte salve eventuali norme più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali ed eventuali norme e prescrizioni emanate od adottate da parte dell'Autorità di Bacino, si ritiene di esprimere **un parere favorevole di compatibilità** rispetto alle finalità del vincolo "Aree Contigue" e che pertanto le opere possano essere mantenute.

8. Soggetti a cui inviare il parere dell'Ente.

Comune di Saluggia

<p><i>Istruttoria predisposta dall'Area Tecnica dell'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese. Funzionario referente: Francesco Mastrosimone.</i></p>
