

Autorizzazione paesaggistica e permesso di costruire: due distinti titoli abilitativi

Data di pubblicazione: 22/12/2015

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e quello per il nulla osta di compatibilità paesaggistica dell'intervento, ancorché connessi, sono due procedimenti ontologicamente e logicamente distinti, avendo a oggetto la tutela di beni diversi ed essendo articolati sulla base di competenze diverse.

A tal proposito si evidenzia che **il Consiglio di Stato, sez. IV, con sentenza 14 dicembre 2015, n. 5663**, ribadisce il principio per cui, laddove si voglia edificare in zona vincolata, occorre ottenere due titoli abilitativi: quello concessorio e l'autorizzazione paesaggistica.

Affinché il principio sia rispettato è necessario – come evidenziato dal Collegio- che “entrambi si formino sul medesimo elaborato progettuale, perché altrimenti di tale “doppia” abilitazione non rimarrebbe che la forma, perché nel merito si sarebbe al cospetto di due distinti atti ampliativi, formati su istanze non aventi analogo contenuto e tenore. E ciò quale che sia l'ampiezza delle modifiche e delle differenze tra essi intercorrenti: il progetto su cui si pronuncia il Comune e la Soprintendenza deve di necessità essere il medesimo essendo i rispettivi atti di assenso diretti a tutelare interessi diversi (paesaggistico, la seconda, edilizio ed urbanistico, il primo)”.

Considerato che ciò non è avvenuto nel caso sottoposto all'esame del Consiglio di Stato, il titolo abilitativo edilizio risulta viziato ed annullabile in quanto fondato “*sul falso presupposto dell'avvenuto rilascio –su progetto conforme- di una autorizzazione paesaggistica (si vedano, le recenti, perentorie, affermazioni, di cui a T.A.R. Napoli –Campania- sez. VI 26 marzo 2015 n. 1815)”*.

Ricorda il Consiglio di Stato che la giurisprudenza amministrativa ha più volte affermato che “*la concessione edilizia può essere rilasciata anche in mancanza di autorizzazione paesaggistica, fermo restando che è inefficace, e i lavori non possono essere iniziati, finché non interviene il nulla osta paesaggistico. La giurisprudenza è inoltre costante nel ritenere che l'inizio dei lavori è subordinato all'adozione di entrambi i provvedimenti. Ciò implica che la concessione edilizia rilasciata in carenza dell'autorizzazione paesaggistica non sia invalida, ma inefficace, in quanto la predetta autorizzazione potrebbe sopravvenire”.*

Qualora, invece, manchi l'autorizzazione paesaggistica le opere non sono eseguibili e, in caso di loro realizzazione, i provvedimenti inibitori-sanzionatori appaiono legittimi.