

I limiti di compatibilità paesaggistica non si stabiliscono in base ai metri cubi ma con criteri molto variabili

Condono ambientale, abuso da valutare

Dalle sentenze un aiuto per individuare la casistica

Con l'avvicinarsi della scadenza del 31 gennaio per la consegna delle domande di sanatoria ambientale (si veda «Il Sole-24 Ore» di ieri), gli studi professionali sono chiamati ormai con urgenza a misurarsi con le questioni più concrete.

Una differenza di fondo tra il condono edilizio e quello paesaggistico consiste proprio nella valutazione della qualità dell'abuso. Mentre la sanatoria edilizia aveva parametri di riferimento quantitativi (750 metri cubi nella normativa statale, limiti inferiori, nelle leggi regionali), la sanatoria che scadrà il 31 gennaio impone una valutazione sulla qualità di ciò che si è realizzato senza titolo.

I limiti di sanabilità derivano da un giudizio sulla compatibilità delle tipologie edilizie e dei materiali utilizzati, rispetto al contesto paesaggistico. Tale giudizio è rimesso al soggetto gestore del vincolo (Comune, Ente parco), previo parere (obbligatorio ma non vincolante) della Soprintendenza. Si rinnoverà in tal modo il colloquio tra soggetto delegato (Comune, ente gestore del vincolo) ed autorità ministeriale (Soprintendenza) come già avviene in caso

di intervento edilizio non abusivo nelle zone vincolate. Il giudizio di compatibilità paesaggistica, nelle regioni dotate di specifici piani, è agevolato dall'adozione di linee guida: ad esempio in Lombardia si può far riferimento alle linee guida adottate con delibera di Giunta 25 luglio 1997 ed 8 novembre 2002, mentre in Emilia Romagna si potrà tenere presente l'accordo tra Regione e ministero per i Beni e le Attività culturali del 9 ottobre 2003. An-

ziché l'intervento (Cons. Stato, 7785/2004). È corretto quindi pretendere che i materiali siano utilizzati in senso naturale, adeguando alle

Dalla Cassazione un sì alle costruzioni interrate: non ledono l'ambiente

che l'esperienza delle aule di giustizia potrà agevolare l'esame delle domande, tenendo presenti i casi che seguono.

I materiali. Ad un circolo velle toscano che chiedeva una valutazione di compatibilità per un container inserito nella circostanza di macchia mediterranea, il Consiglio di Stato (sez. II, 1536 del 2

aprile 2003) ha confermato il giudizio sfavorevole espresso dalla Soprintendenza, sottolineando l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'ambiente. Stesso ragionamento è stato adottato per una tettoia-legnaia, che in zona vincolata poneva problemi per carenza di decorosa sistemazione. Ha ritratto a tal fine anche la visibilità dall'esterno della proprietà e la possibilità di mimetizzare l'intervento (Cons. Stato, 7785/2004).

È corretto quindi pretendere che i materiali siano utilizzati in senso naturale, adeguando alle

previsioni del piano, escludendo gli intonaci plastici, le pitture sintetiche e chimiche, i rivestimenti in piastrelle in cotto, gli infissi in metallo o in plastica (Tar Napoli 493/2004). In altri casi ci si è occupati di letti (da realizzare in copp), di infissi esterni (da preferire in legno con persiane), di intonaci esterni (con materiali tra-

La tipologia

Quali sono i beni vincolati (e con abusi sanabili) sotto il profilo paesaggistico

I beni vincolati sui quali si può chiedere il condono sono individuati dagli articoli 136 e 142 del Codice per i beni culturali e il paesaggio (Dlgs 42/2004):

- 1 immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o singolarità geologica (oggetto di notifica);
- 2 ville, giardini e parchi pubblici che si distinguono per la loro non comune bellezza (oggetto di notifica);
- 3 complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- 4 bellezze panoramiche considerate come quadri, punti di vista o di belvedere dai quali si goda spettacolo di quelle bellezze;
- 5 territori costieri entro 300 metri dalla battigia;
- 6 territori con termini a laghi entro 300 metri dalla battigia;
- 7 fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;
- 8 montagne al di sopra dei 1600 metri per le Alpi e di 1200 metri per gli Appennini e le isole;
- 9 ghiacciai e i circhi glaciali;
- 10 parchi e le riserve naturali e regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- 11 i territori coperti da foreste e da boschi;
- 12 le aree assegnate alle Università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- 13 le zone umide, i vulcani, le zone di interesse archeologico;
- 14 A questi beni vanno aggiunti quelli vincolati con i piani paesaggistici regionali.

dizionali) e del tinteggio (con colori scelti nella gamma delle ter-
re), oltre all'area circostanziate (da arredare con alberature di alto fusto tipiche della zona: Cons. Stato 342/2004). Sicuramente bocciati sono i box in lamiera zincata e materiale plastico, considerati elementi di disordine e degrado, estranei alla tradizione dei

prospetti, con realizzazione di nuove finestre e porte finestre o con la realizzazione di un muro alto tre metri per recingere una stalla (Cassazione, 1° ottobre 2004). Sull'isola d'Elba si è ritenuto che un'adeguata copertura di vegetazione, il rispetto della morfologia del terreno, l'uso di materiali e tecniche tradizionali (pietra e legno), possano far preferire la valorizzazione e riqualificazione dei luoghi rispetto ad una statica conservazione (Tar Toscana 6508/2004). Ragionamenti del genere potranno essere adottati da Comuni e Soprintendenze, nell'adozione di prassi costanti (Consiglio di Stato 7679/2004), sia per negare che per rilasciare provvedimenti di compatibilità. Ma anche in caso di diniego, l'amministrazione competente sul vincolo deve valutare la possibilità di imporre modifiche, che l'interessato può attuare per raggiungere la soglia minima di compatibilità paesaggistica.

**GUGLIELMO SAPORITO
MARIO PAGLIARULO**