

Il vincolo idrogeologico blocca il condono edilizio!

AUTORE: Alfonsina Capone

Il vincolo idrogeologico è uno strumento essenziale di tutela del territorio e di garanzia della sicurezza pubblica. La sentenza del Consiglio di Stato n. 4184/2025, sottolinea come la presenza di vincoli preesistenti o successivi influisca sulla legittimità di permessi di costruire in sanatoria. Infatti, i vincoli idrogeologici sono fondamentali nella pianificazione urbanistica e nelle procedure di condono edilizio, al fine di tutelare il territorio e la pubblica incolumità.

Il vincolo idrogeologico: strumento di protezione del territorio e della sicurezza pubblica

I cambiamenti climatici, le modifiche del suolo hanno contribuito ad aumentare la vulnerabilità territoriale, infatti i dati statistici stanno evidenziando un aumento di frequenza ed entità dei dissesti idrogeologici.

Frane, alluvioni ed erosioni non sono semplici eventi naturali, ma spesso le conseguenze dirette dell'incuria, della speculazione edilizia e di un uso irresponsabile del suolo.

La tutela del territorio non è soltanto un obbligo giuridico, ma un dovere per poter garantire l'incolumità stessa delle persone. Da questa consapevolezza nasce il vincolo idrogeologico.

Il vincolo idrogeologico è una misura di tutela del territorio, con lo scopo di prevenire fenomeni di dissesto come frane, smottamenti ed erosioni. Tali fenomeni compromettono la stabilità dei suoli e la sicurezza delle persone, di strutture e delle infrastrutture.

In Italia, viene introdotto con il Regio Decreto n. 3267/1923, il quale all'art.1 evidenzia che *"Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli articoli 7, 8 e 9, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità' o turbare il regime delle acque."*

Quindi, **sono soggetti a vincolo idrogeologico tutti i terreni**, indipendentemente dalla loro natura (quindi che siano agricoli, boschivi, edificabili, ecc.) e dalla loro destinazione (cioè dall'uso che se ne vuole fare), **quando esiste il rischio che vengano danneggiati da un uso scorretto.**

Il vincolo riguarda le aree montane, collinari e in generale tutte quelle zone caratterizzate da particolari fragilità geologiche e idrauliche.

L'obiettivo principale del vincolo idrogeologico è la conservazione del suolo e la regolazione delle acque. Ciò avviene, attraverso il controllo di tutte quelle attività che potrebbero alterare l'equilibrio naturale dei versanti o compromettere il deflusso delle acque superficiali.

Qualsiasi intervento che implichi modifiche al terreno, come sbancamenti, disboscamenti o nuove costruzioni, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte delle autorità competenti, ossia Regioni o Province o altri enti preposti.

In questo contesto, si inserisce il tema del condono edilizio, ovvero la possibilità, prevista da leggi speciali, di regolarizzare costruzioni realizzate senza i necessari titoli abilitativi. Infatti, quando delle opere insistono su aree vincolate sotto il profilo idrogeologico, la questione si fa particolarmente delicata.

Per valutare e gestire questo rischio, in Italia si adottano diversi livelli di rischio:

- R1, rischio basso;
- R2, rischio moderato;
- R3, rischio elevato;
- R4, rischio molto elevato.

Le zone R1 e R2, anche se presentano un certo rischio, di solito non hanno restrizioni severe per quanto riguarda l'edilizia, mentre nelle zone R3 e R4, dove il rischio è alto o molto elevato, ci sono regole più stringenti nei confronti degli interventi edilizi autorizzabili.

Il rapporto tra vincolo idrogeologico e condono non è di facile risoluzione, esso solleva infatti interrogativi rilevanti, non solo sotto il profilo giuridico, ma anche etico e ambientale.

Conciliare la sanatoria degli abusi edilizi con l'esigenza di proteggere il territorio da interventi potenzialmente pericolosi per l'equilibrio idrogeologico e per l'incolumità pubblica è quindi un tema molto complesso.

Il Consiglio di Stato si è recentemente interfacciato con tale problematica, chiarendo che la presenza di un vincolo idrogeologico blocca il condono edilizio, sia che tale vincolo esistesse già prima della domanda sia che fosse stato istituito dopo.

Il ruolo dei vincoli idrogeologici nel condono edilizio

Con la sentenza n. 4184/2025 il Consiglio di Stato ha respinto l'appello proposto da una cittadina napoletana contro il Comune di Napoli, confermando così la legittimità dell'annullamento in autotutela di due istanze di condono per opere abusive realizzate in un'area poi individuata come soggetta a rischio idrogeologico.

Nel 2024 una proprietaria di un immobile ha chiesto il condono edilizio ai sensi della legge n. 326/2003 (cosiddetta "Terzo condono"), dichiarando di aver realizzato un ampliamento del vano cucina, una veranda e un locale w.c. su un terrazzo a livello. Già nel 1995 aveva presentato una precedente richiesta di sanatoria ai sensi della legge n. 724/1994 (nota anche come "Secondo condono"), aderendo poi alla procedura semplificata prevista dal Comune di Napoli.

Dopo l'accoglimento delle richieste, le sono stati rilasciati i permessi di costruire in sanatoria.

Durante un'indagine penale, la Procura della Repubblica di Napoli chiese al Comune di verificare la regolarità dei permessi edilizi concessi alla proprietaria. In risposta, il Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio avviò un controllo, dal quale emerse che le dichiarazioni presentate dalla proprietaria non erano veritiere.

Infatti, l'immobile si trovava in un'area classificata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale come zona a rischio idraulico molto elevato (R4), dove il condono edilizio non è consentito. Inoltre, una parte dell'ampliamento interessava una camera da letto con un'altezza di soli 2,35 metri, inferiore al minimo previsto per legge (2,70 metri).

Per questi motivi, nel 2018 il Comune di Napoli avviò il procedimento di annullamento dei permessi. Con un unico provvedimento, revocò i titoli edilizi concessi nel 2011, respinse in via definitiva le domande di condono e ordinò la demolizione delle opere abusive.

Inizialmente, la ricorrente fece appello al TAR Campania, il quale respinse il ricorso ritenendolo infondato.

In seguito, sollevò la questione al Consiglio di Stato, sostenendo che il vincolo idrogeologico sarebbe stato introdotto soltanto nel 2015, ovvero dopo il rilascio delle concessioni in sanatoria, e che quindi non avrebbe potuto influenzare retroattivamente la legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

Tuttavia il Consiglio di Stato ha totalmente sostenuto la decisione del TAR, ritenendo fondato l'annullamento in autotutela del Comune.

In particolare, hanno sottolineato che **«La giurisprudenza risulta infatti univoca e pacifica nel ritenere che le opere insistenti su aree sottoposte a vincolo idrogeologico non sono condonabili ove siano in contrasto con il vincolo, sia nel caso in cui tale vincolo preesista al rilascio delle concessioni in sanatoria, sia in quello in**

***cui sopravvenga** (...). Del resto, sul piano fattuale, risulta essere dirimente – nel senso dell'infondatezza dei primi due motivi di appello - la nota n. 365 del 22 febbraio 2008 dell'Autorità di Bacino (...): nella nota dell'Autorità di Bacino veniva precisato che "l'applicazione delle disposizioni normative di cui all'art. 5 del vigente Piano di Assetto Idrogeologico prevede che il Comune non possa rilasciare concessioni in sanatoria per i manufatti (residenziali, produttivi, ricreativi, ecc.) ed i cambi di destinazione d'uso che incrementando il carico urbanistico in un'area di pericolosità idrogeologica (P1-P2-P3-P4 da frana o esondazione) o criticità idrogeologica (...) possono aver determinato un rischio molto elevato od elevato (RA- R3)". Pertanto, da un lato, l'illegittimità dei titoli concessori risulta essere originaria e non sopravvenuta; dall'altro, tale circostanza sarebbe stata omessa dalla richiedente in sede di dichiarazioni sostitutive.»*

L'area era già considerata a rischio idrogeologico prima del 2015 dall'Autorità di Bacino (come testimonia la nota datata 2008) e la ricorrente, nella sua domanda, aveva quindi omesso informazioni importanti sulla reale situazione urbanistica e tecnica dell'immobile. Il Consiglio ha ricordato che la presenza di un vincolo idrogeologico è sempre un ostacolo al condono edilizio, sia che esistesse già prima della domanda, sia che esso sia stato imposto dopo la presentazione dell'istanza ovvero dopo l'autorizzazione del condono.

In questo caso, il Comune ha agito correttamente annullando i permessi per tutelare la sicurezza pubblica.

La presenza di vincoli ambientali o di rischio, anche se non espressamente dichiarati nella documentazione urbanistica del tempo, ma comunque deducibili da documenti ufficiali di pubblico dominio, può costituire causa legittima per l'annullamento di titoli edilizi rilasciati in sanatoria, soprattutto laddove emergano profili di rischio per la sicurezza del territorio e l'incolumità dei cittadini.