

Ordine degli Avvocati di Perugia  
SCUOLA FORENSE “G. GATTI”

CORSO INTENSIVO

DIRITTO AMMINISTRATIVO – 11 maggio 2021  
(traccia Avv. Antonella Mirabile)

Nel 1988 il Sig. Tizio acquistò, a seguito di apposita procedura di licitazione privata, un immobile risalente ad epoca remota (1624) di proprietà del Comune Alfa. Successivamente il Sig. Tizio, intendendo realizzare una palestra nell'immobile in questione (e in altri adiacenti) presentava nel 2015, un progetto di ristrutturazione ottenendo dal Comune l'autorizzazione paesaggistica ambientale, nonché un permesso di costruire parziale. Di seguito, nel 2016, lo stesso chiedeva alla competente Soprintendenza di rilasciare *“il nulla osta e/o l'attestazione della non esistenza del vincolo... specificando che si tratta di parte di un immobile precedentemente compreso in un complesso di proprietà pubblica”*

La Soprintendenza, con nota del maggio 2017, considerava *“che l'immobile di cui si tratta non risulta sottoposto a tutela ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/04”*; considerava poi che *“l'immobile nel suo attuale stato risulta profondamente alterato da consistenti opere... succedutesi nel tempo e che hanno sostanzialmente e per buona parte obliterato la compagine fisica del compendio, per altro ascrivibile ad un antico complesso monastico conventuale di cui allo stato attuale risulta difficile ricostruire ... la configurazione”*, e quindi dichiarava di non avanzare *“riserve e/o obiezioni relativamente al progetto proposto, limitatamente alle opere interne, sia strutturali che distributive”*, raccomandando soltanto un progetto di restauro vero e proprio della facciata ritenuta di qualche pregio. Pertanto, il Comune rilasciava il permesso di costruire, che richiamava espressamente la citata nota 7 maggio 2017. Nel febbraio del 2021, tuttavia, la Soprintendenza riceveva notizia del ritrovamento di alcuni affreschi distaccati dall'immobile in questione, di presumibile provenienza illecita, richiedeva di far sospendere i lavori in corso al Comune, il quale si conformava alla richiesta. Ed ancora, con provvedimento del 4 maggio 2021, respingeva la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica inoltrata dal privato per sanare i lavori in variante successivamente eseguiti *“verificato che l'immobile oggetto della richiesta di sanatoria risulta sottoposto a vincolo monumentale ai sensi dell'art. 4 della legge 1089/1939 ora rinnovellato nell'art. 10 del d. lgs. 42/2004”*.

Assunte le vesti del legale della Società Alfa, il candidato, dopo aver effettuato un breve inquadramento giuridico della questione, esponga le tutele esperibili.