

# Assenza di nulla osta per vincolo idrogeologico: responsabilità del solo committente e rischio demolizione dell'opera

---

Alfonsina Capone

*Il vincolo idrogeologico rappresenta un'importante misura di protezione ambientale e territoriale, regolamentata dal DPR n. 380/2001, che consente ai comuni di identificare le aree a rischio e integrarle nei propri piani urbanistici. La recente sentenza del TAR del Lazio n. 19004/2024 illustra le conseguenze della costruzione di manufatti in assenza del nulla osta, confermando la validità delle ordinanze di demolizione.*

## Che cos'è il vincolo Idrogeologico?

Il **vincolo idrogeologico** si riferisce alle restrizioni nate in funzione delle peculiari condizioni del sito, relative alle risorse idriche e geomorfologiche del territorio. Restrizioni che si attribuiscono all'area qualora si evidenzi una vulnerabilità connessa a particolari fenomeni naturali. Un esempio è relativo alle anomale precipitazioni meteorologiche con conseguenti fenomeni di dissesto idrogeologico.

Il DPR n. 380/2001 disciplina il vincolo idrogeologico, concedendo ai comuni la facoltà di individuare le zone a rischio idrogeologico per poi inserirle nel proprio il piano urbanistico.

Queste aree soggette a vincolo idrogeologico si suddividono in tre categorie:

- le aree di categoria A, ossia quelle ad elevato rischio idrogeologico, in cui sono presenti frane, alluvioni, dissesti idrogeologici o altre forme di instabilità del terreno;
- le aree di categoria B, definite a medio rischio idrogeologico, dove è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, rispettando precise prescrizioni tecniche e criteri di progettazione, al fine di garantire la sicurezza delle opere;
- le aree di categoria C, considerate a basso rischio idrogeologico.

La classificazione delle zone a rischio idrogeologico viene eseguita con uno studio di caratterizzazione del territorio, che include l'analisi delle mappe geologiche, idrogeologiche e topografiche, nonché in base alle informazioni sui precedenti eventi calamitosi.

Il nulla osta per il vincolo idrogeologico è un documento che attesta la compatibilità di un'area con le normative ambientali e di sicurezza idrogeologica. Per conseguirlo bisogna identificare l'ente responsabile, solitamente l'Autorità di Bacino o l'ufficio idrografico provinciale. Successivamente, occorre presentare una richiesta formale con i seguenti documenti in allegato:

- planimetria dell'area;
- documentazione catastale;

- relazione tecnica elaborata da un professionista, come un geologo o un ingegnere ambientale, che valuti l'area dal punto di vista idrogeologico, evidenziandone le criticità ed eventualmente identificando le soluzioni proposte.

Dopo aver inviato tale istanza, l'ente competente avvia un'istruttoria per accertare la conformità dell'intervento alle norme di sicurezza idrogeologica.

Al termine dell'istruttoria il parere può essere positivo o negativo:

- se l'intervento risulta compatibile viene rilasciato il nullaosta;
- se l'intervento non risulta compatibile potrebbero essere richieste modifiche o il rilascio potrebbe essere negato.

Le conseguenze dell'assenza del nullaosta per il vincolo idrogeologico vengono chiarite dalla **sentenza del Tar del Lazio n. 19004/2024**.

### **Conferma ordinanza di demolizione per manufatto abusivo**

Il TAR per il Lazio si è espresso in merito ad un ricorso avverso l'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di San Polo dei Cavalieri.

Nel corso dell'udienza straordinaria del 11 ottobre 2024, il magistrato relatore ha esaminato le questioni legate al caso. In particolare, si osserva che la controversia è emersa a seguito di una richiesta di permesso di costruire presentata dai ricorrenti nel novembre 2012 per la realizzazione di un annesso agricolo, a cui il Comune aveva risposto rilasciando regolare permesso. Tuttavia, nel gennaio 2018, un sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale ha rivelato la costruzione di un manufatto in assenza di necessarie autorizzazioni, in particolare si fa riferimento al vincolo idrogeologico presente sull'area.

Il Comune ha giustificato l'ordinanza di demolizione evidenziando che il manufatto era stato realizzato senza il prescritto nulla osta, violando così normative di tutela ambientale. I ricorrenti, da parte loro, hanno sostenuto che l'assenza del nulla osta fosse da attribuire all'inadempienza del direttore dei lavori e che le irregolarità potessero essere sanate.

Tuttavia, il TAR ha rigettato il ricorso, stabilendo che le opere realizzate senza il nullaosta per il vincolo idrogeologico dovessero considerarsi abusive dal punto di vista urbanistico e pertanto soggette a demolizione, in conformità con le normative vigenti.

La Corte ha anche specificato che la **responsabilità della conformità delle opere alle normative urbanistiche ricadeva sul titolare del permesso di costruire (committente) e non sul tecnico direttore dei lavori**. In questo caso, la mancanza del nulla osta al vincolo idrogeologico, previsto dalla legge, ha reso impossibile la sanatoria delle opere e constatato la validità dell'ordinanza di demolizione emessa dal Comune.