

Edilizia e Territorio

Focus piccoli abusi/2. Sugli immobili vincolati il «perdono» è più complicato

6 novembre 2017 - Donato Antonucci

La possibilità di evitare la demolizione “fiscalizzando” gli abusi edilizi minori non si applica a interventi relativi ad aree o immobili assoggettati a vincolo paesaggistico

La possibilità di evitare la demolizione “fiscalizzando” gli abusi edilizi minori prevista dall'[articolo 34 del Dpr 380/2001](#) e quella di ottenere l'accertamento di conformità ai sensi dell'[articolo 36](#) per le opere eseguite senza titolo abilitativo o con variazioni essenziali, riguarda i soli profili urbanistico-edilizi e quindi non si applica a interventi relativi ad aree o immobili assoggettati a vincolo paesaggistico e realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione prevista dall'[articolo 146 del Dlgs 42/2004](#). Quest'autorizzazione, infatti, «costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio», con la conseguenza che, «il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese», ove sia mancata l'autorizzazione.

Questa non può essere rilasciata in sanatoria dopo la realizzazione, anche solo parziale, degli interventi, ad eccezione delle ipotesi contenute nell'[articolo 167](#), la cui elencazione ha carattere tassativo ([Tar Abruzzo-L'Aquila, sezione I, sentenza 369/2017](#)). Si tratta di:

- impiego di materiali diversi da quelli previsti nell'autorizzazione;
- lavori che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi, ovvero un aumento di quelli autorizzati;
- lavori comunque riconducibili alla manutenzione, ordinaria o straordinaria. Questi non devono alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, poiché «l'assenza di uno specifico vulnus paesaggistico assume rilievo al fine di ammettere la sanatoria paesaggistica» ([Tar Campania-Salerno, sezione I, 1603/2016](#); [Tar Basilicata sentenza 586/2016](#)). Il Consiglio di Stato ([sezione VI, sentenza 3317/2017](#)) ha poi chiarito che il divieto di sanatoria paesaggistica riguarda i volumi di qualsiasi natura «anche quando, qualora siano rilasciati ex ante dei titoli abilitativi, si possano formulare valutazioni urbanistico-edilizie sui presupposti per la realizzazione di volumi tecnici o interrati».

L'accertamento della compatibilità paesaggistica è un atto discrezionale e si applica la sanzione demolitoria in caso di rigetto della domanda. Viceversa, ove questa venga accolta, il trasgressore sarà tenuto al pagamento di una sanzione pecuniaria la cui entità è determinata con una perizia di stima, volta a determinare il maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La sanzione è soggetta a prescrizione quinquennale.

La “sanatoria paesaggistica” costituisce quindi il presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità previsto dall'[articolo 36](#) del Tu edilizia, e ottenere la conseguente estinzione dei reati previsti dalle norme urbanistiche ai sensi dell'[articolo 45](#). Ma va segnalato l'orientamento della Cassazione penale ([sezione III, sentenza 13730/2016](#)), recentemente ribadito nella sentenza n. 24111/2017, secondo cui la concessione in sanatoria non estingue i reati paesaggistici previsti dal [Dlgs 42/2004](#). Ciò in quanto «compete sempre al giudice l'accertamento dei presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'applicazione del cosiddetto condono ambientale», e il giudice può disapplicare il provvedimento della Soprintendenza.