

Ampliamento volumetrico e vincolo paesaggistico: no alla sanatoria

Il Consiglio di Stato: niente accertamento di conformità in caso di opere realizzate in violazione di un vincolo paesaggistico, perché la norma è limitata alle sole violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia

di [Redazione tecnica](#) – 13.12.2022

Niente **accertamento di conformità** nel caso di **abusi edilizi** commessi in violazione del **vincolo paesaggistico** e, di conseguenza, niente sanatoria ai sensi dell'art. 36 del **Testo Unico Edilizia**.

Vincolo paesaggistico e doppia conformità: la sentenza del Consiglio di Stato

A confermarlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza n. 8859/2022**, che ha confermato la legittimità dell'ordine di demolizione e del provvedimento di irricevibilità e inefficacia di una CILA in sanatoria per alcune opere eseguite in totale **difformità** dal **permesso di costruire**, in mancanza dell'**autorizzazione paesaggistica** di cui all'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 (**Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**) su territorio dichiarato di notevole interesse pubblico.

Il caso riguarda l'**ampliamento volumetrico** di un locale interrato di circa 15 mq, eseguito con una differenza di altezza di 30 cm rispetto a quella consentita. L'intervento era stato autorizzato in forza di specifiche norme derogatorie e che di fatto non sono state rispettate con la volumetria aggiuntiva utile e con un **cambio di destinazione d'uso** non assentito. Sostanzialmente si è verificato un **aggravio del carico urbanistico** su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, con violazione dell'art. 31 d.P.R. n. 380/2001.

Locali interrati e violazione del vincolo paesaggistico

Palazzo Spada ha preliminarmente evidenziato che l'intervento, sebbene interrato, è in contrasto con la disciplina urbanistica ed è difforme dal nulla osta paesaggistico costituente presupposto del titolo edilizio rilasciato in deroga. La **volumetria aggiuntiva abusiva** contribuisce infatti ad alterare lo stato dei luoghi anche in un locale interrato, perché si verifica un incremento del carico urbanistico che ricomprende l'area di sedime.

Sostanzialmente il maggiore carico urbanistico modifica lo *status quo ante*, ragion per cui non si può applicare l'art. 149 del d.lgs. 42/2004, che disciplina i soli interventi che non alterano lo stato dei luoghi.

Accertamento di conformità e violazione dei vincoli paesaggistici

Il Consiglio ha anche ricordato che, ai sensi dell'**art. 36 d.P.R. 380/2001**, non si può applicare l'accertamento di conformità in caso di opere realizzate in violazione di un vincolo paesaggistico, in quanto tale norma disciplina una modalità di regolarizzazione formale dell'abuso (mediante rilascio di permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda) che è espressamente **limitata** alle sole **violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia**.

Infine, il caso ha rappresentato l'occasione per ribadire che un'ordinanza di demolizione, dovendosi procedere *hic et nunc* al ripristino dell'ordine urbanistico violato, non è necessariamente preceduta dalla comunicazione d'avvio del procedimento, specie laddove, come nel caso in esame, l'intervento abusivo incida negativamente sul vincolo paesaggistico.

L'appello è stato quindi respinto, confermando l'abusività di un intervento eseguito in totale difformità dal titolo edilizio e in violazione dei vincoli paesaggistici.

[SENTENZA](#)