

Asfaltatura di area rurale senza permesso di costruire: niente da fare neppure col Salva Casa

La sanatoria semplificata ex Salva Casa è possibile solo per interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, in assenza di SCIA e in variazione essenziale ex art.32 del Testo Unico Edilizia. L'asfaltatura dell'area rurale non è compatibile con la destinazione agricola.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.12.2025

Realizzare un'asfaltatura dell'area rurale - pavimentazione - senza permesso di costruire configura abuso edilizio 'grave', senza considerare che questo tipo di attività non è neppure funzionale all'attività agricola, trattandosi di opere di trasformazione urbanistica del territorio. Non è quindi possibile ottenere la [sanatoria semplificata](#) ex DL Salva Casa ([art.36-bis Testo Unico Edilizia](#)), che prevede una corsia preferenziale di 'regolarizzazione' ma solo per determinati abusi.

Così si è espresso il Tar Campania (Salerno) nella sentenza 2023/2025 del 2 dicembre scorso, in riferimento al ricorso di per ottenere la sanatoria della realizzazione un **piazzale di 5 mila metri quadri in area agricola**, oltre che una serie di divisioni con dei muri.

Pavimentazione abusiva o lecita: la decisione del comune e il ricorso

Tutto nasce quando il ricorrente impugna il diniego della SCIA, da parte del comune, per alcune opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Nello specifico, si tratta di una serie di interventi, tra i quali figura anche il "*mutamento della destinazione d'uso del fondo agricolo, per una superficie pari a circa mq. 2676,00*".

Il ricorrente aveva chiesto la sanatoria, trattandosi - a suo dire - di opere edilizie minori e compatibili con la destinazione d'uso del fondo.

Il Comune l'aveva però negata ritenendo che: "*le opere di pavimentazione realizzate mediante asfaltatura e riporto di materiale proveniente da fresatura stradale, è del tutto inconciliabile con la finalità agricola a cui è destinata l'area in base al PRG vigente; - la pavimentazione dell'intera area altera lo stato dei luoghi e costituisce un intervento di permanente trasformazione edilizia e urbanistica del territorio disciplinato dall'art. 3 lett. f) del DPR 380/01 che, essendo subordinato al permesso di costruire, deve necessariamente rispettare le tipologie e le destinazioni d'uso funzionali consentite per la zona agricola; - gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del DPR 380/01, e non a SCIA; - l'area in questione ricade nel PRG vigente in zona omogenea "E2 agricola speciale" in cui sono consentite attività e destinazioni d'uso funzionali all'attività agricola, e non certamente di parcheggio automezzi per come indicato nella relazione tecnica*".

Ma secondo i ricorrenti, la **realizzazione del parcheggio non determina un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** in quanto esso è **compatibile con la disciplina di zona**. Si tratterebbe, inoltre, di opere di edilizia libera assentibili con SCIA.

La sanatoria semplificata del Salva Casa non è percorribile

Il TAR respinge il ricorso partendo dal presupposto che è fuori di dubbio il fatto che i **ricorrenti abbiano realizzato un opus per il quale sarebbe stato necessario il permesso di costruire** e che, del resto, **non è funzionale all'attività agricola**.

Per questo, è **inutile cercare di 'salvarsi in corner' appigliandosi all'articolo 36-bis del Testo Unico Edilizia**, che consente la regolarizzazione semplificata (conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera e urbanistica ad oggi) in caso di assenza o difformità dalla SCIA, parziale difformità dal permesso e variazioni essenziali.

Insomma, l'accertamento di conformità disciplinato dall'art. 36 bis cit. **non è applicabile nella fattispecie**, trattandosi di **opere di trasformazione urbanistica del territorio per le quali era necessario il permesso di costruire**, peraltro non funzionali all'attività agricola.

Sanatoria semplificata: come funziona

Se ricorrono le condizioni di cui sopra, spiega il TAR, *“il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all’articolo 32”*.

Ma, come abbiamo visto, non è questo il caso.

Leggi anche

[Sanatoria paesaggistica: col Salva Casa il perimetro si allarga ai nuovi volumi](#)

[Il Salva Casa è velocissimo: la sanatoria con la SCIA si forma dopo 30 giorni!](#)

[Salva Casa: le variazioni essenziali di bagno e finestre prendono la sanatoria semplificata](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*