

Recupero del sottotetto in centro storico: la valutazione paesaggistica è complessiva

Per valutare l'incidenza territoriale di un intervento edilizio di recupero abitativo in centro storico composto da una pluralità di opere, e quindi decidere se è necessaria l'autorizzazione paesaggistica, occorre una "valutazione complessiva e globale", non una parcellizzazione dei singoli elementi.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.07.2025

Se per l'**apertura di singoli lucernari** si potrebbe essere **esenti dall'autorizzazione paesaggistica** in zona vincolata, un **progetto complessivo di recupero del sottotetto** richiede una **valutazione globale** dell'impatto e non può essere esentato dall'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Le conclusioni del Tar Lazio, nella sentenza 9239/2025, sono sicuramente interessanti in quanto ricordano come, nel valutare un intervento edilizio, non si può 'parcelizzare' ogni singola opera ma è necessario valutare l'intera costruzione, soprattutto per quanto concerne l'impatto sul paesaggio.

Quindi la sentenza chiarisce la distinzione tra valutazione di singoli interventi e progetti complessivi di recupero edilizio in zone vincolate.

Il caso: no all'accertamento di compatibilità paesaggistica

Il TAR Lazio ha respinto il ricorso di un privato contro il parere negativo del Ministero della Cultura per l'accertamento di compatibilità paesaggistica relativo al **recupero del sottotetto con 10 lucernari e 2 finestre in un immobile storico**.

I presupposti del parere negativo

Il Ministero della Cultura ha motivato il diniego evidenziando che il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) del Lazio identifica come fattori di rischio per i centri storici "*le modificazioni dei caratteri tipologici costruttivi, dei materiali, colori dell'insediamento storico*" e "*l'intrusione, eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche*".

Nel caso specifico, la particolare conformazione di Piazza del Popolo consente la piena visibilità delle falde del tetto, rendendo particolarmente percepibile l'impatto degli abbaini.

La distinzione tra lucernari singoli e progetto complessivo

Il TAR ha chiarito che **non può essere applicata una valutazione "atomistica" dei singoli interventi**.

La ricorrente sosteneva che i **lucernari**, secondo il **dpr 31/2017**, sarebbero esclusi dalla **tutela paesaggistica**, ma il Tribunale ha precisato che l'intervento riguardava "*non la sola apertura di lucernari, bensì il recupero a fini abitativi dell'intero sottotetto*".

Per valutare l'incidenza territoriale di un intervento edilizio composto da una pluralità di opere, occorre una "**valutazione complessiva e globale**", non una parcellizzazione dei singoli elementi.

La precedente autorizzazione può essere efficace?

Il TAR ha anche respinto l'argomentazione secondo cui la precedente autorizzazione del 2013 avrebbe vincolato la Soprintendenza.

La determinazione comunale aveva autorizzato il recupero del sottotetto, ma la relativa SCIA edilizia è stata successivamente resa inefficace dal Comune stesso nel 2016.

Conseguentemente, **anche il parere favorevole di compatibilità paesaggistica "deve ritenersi inefficace"**, non richiedendo alcun atto di autotutela da parte della Soprintendenza.

Interventi di recupero abitativo in centro storico: occhio all'impatto paesaggistico!

Il TAR, in definitiva, conferma che **gli interventi di recupero abitativo in centri storici richiedono una valutazione paesaggistica complessiva**, anche quando includono elementi che singolarmente potrebbero

essere esenti da autorizzazione. Il principio della tutela paesaggistica prevale sulla semplificazione procedimentale quando si tratta di interventi complessi in contesti di particolare valore storico-culturale.

Leggi anche

[Sanatoria paesaggistica dopo il Salva Casa, la guida definitiva](#)

[Sanatoria paesaggistica di abusi in zona vincolata: le regole del Salva Casa](#)

[L'autorizzazione paesaggistica postuma è sempre applicabile? Vediamo cosa dice la legge...](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*