

Abusi edilizi in zona vincolata: demolizione o sanatoria? La chance del Salva Casa

In virtù del principio di indifferenza del titolo abilitativo in zona vincolata, non si distingue tra gli abusi edilizi per i quali era necessario un titolo piuttosto che un altro, ma scatta automaticamente la demolizione - e una multa molto salata - per qualsiasi tipo di intervento eseguito senza licenza. C'è però la possibilità, in vigore di Salva Casa e per alcuni tipi di abusi minori, di ottenere una sanatoria paesaggistica postuma con le nuove regole del DL 69/2024.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.01.2026

Per gli abusi edilizi commessi in zona vincolata c'è qualche speranza di evitare la demolizione? Le regole del Testo Unico Edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi nelle zone tutelate sono piuttosto ferree, e un [principio cardine](#) è quello che dispone, **indipendentemente dal tipo di opera**, che sia 'maggiore' o 'minore' e quindi per la quale sia richiesto il permesso di costruire piuttosto che la SCIA o una semplice CILA, **l'obbligo di richiedere e ottenere l'autorizzazione paesaggistica**, in mancanza della quale **scatta l'ordine di demolizione** 'a prescindere' dal tipo di abuso.

Oggi, però, le cose sono nettamente cambiate con l'avvento del Decreto Salva Casa: ciò significa che, se siamo nel perimetro temporale giusto (cioè dopo il 30 luglio 2024), è possibile ottenere una [sanatoria paesaggistica postuma](#) allorché si tratti di **abusi minori**, cioè parziale difformità da permesso o SCIA, assenza di SCIA, variazioni essenziali, e che le opere risultino compatibili con i vincoli.

Il caso: gli abusi edilizi contestati

La sentenza 191 del Tar Campania affronta il caso del ricorso contro la demolizione di una serie di abusi in un'area sottoposta (*ex aliis*) a vincolo idrogeologico, sismico e oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico ex d.m. 28/3/1985.

Nello specifico gli abusi consistono in:

- **difformità** rilevate rispetto a quanto assentito con le concessioni in sanatoria ex l. n. 47/85;
- **realizzazione senza titolo di un manufatto adiacente a quello oggetto di sanatoria con la concessione**;
- **mutamento dello stato dei luoghi delle destinazioni d'uso dei suoli**, in particolare mediante la **realizzazione di campi da gioco**;
- realizzazione di varchi di accesso pedonali e carrabili; pavimentazione;
- recinzioni in muratura e calcestruzzo al fine di definire le diverse destinazioni di uso dei diversi spazi (ad uso abitazione, depositi, spogliatoi, campi da gioco);
- realizzazione di impianto fognario ed elettrico e installazione di pali per illuminazione esterna.

Il ricorso: si tratta di interventi sanabili?

Secondo il ricorrente, gli interventi sono di modesta entità e sanabili ex [art. 36 d.P.R. n. 380/01](#) siccome conformi alla strumentazione urbanistica vigente.

In pratica, trattandosi di **opere assentibili con DIA/SCIA, la sanzione demolitoria sarebbe illegittima**.

Inoltre, il mutamento di destinazione dei depositi è urbanisticamente irrilevante, non comportando il passaggio tra diverse categorie funzionali.

Valutazione unitaria dell'abuso

Per il TAR, ovviamente, le 'cose' non sono così semplici. Infatti, richiamando la consolidata giurisprudenza, si evidenzia che *“La valutazione urbanistica e la correlativa qualificazione giuridica di interventi edilizi postula una **considerazione unitaria degli stessi** onde apprezzarne la rilevanza sotto il profilo urbanistico e la conseguente loro iscrizione alla relativa categoria edilizia (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ovvero nuova costruzione) ai fini dell'individuazione del titolo autorizzatorio al cui regime sono assoggettati. Ai fini della ricognizione del regime giuridico e della categoria edilizia cui*

vanno ricondotti gli abusi edilizi **non possono formare oggetto di una considerazione atomistica, ma debbono essere apprezzati nel loro complesso** onde stabilire se hanno determinato trasformazione urbanistico - edilizia del territorio, incremento di carico urbanistico e se hanno o meno natura di pertinenza" (T.A.R. Campania – Napoli, Sez. III, 20/02/2018, n. 1093)" – Tar Campania, Napoli, sez. II, sent, n. 6697/2024.

Abusi in aree tutelate: senza licenza (qualsiasi) si demolisce di default!

Le nuove tettoie (di significative dimensioni in superficie ed in altezza), gli ampliamenti volumetrici, le modifiche prospettiche e la modifica della destinazione agricola dei depositi assentiti ex l. n. 47/85 (di cui uno adibito a somministrazione di alimenti e bevande), nonché le connesse opere di pavimentazione e sistemazione delle aree scoperte **non possono essere considerate meramente pertinentziali e irrilevanti dal punto di vista urbanistico.**

Attenzione a questo passaggio: anche **a voler per assurdo ritenere non necessario un pdc (permesso di costruire) a legittimare una così imponente trasformazione del territorio**, andrebbe comunque considerato che sempre secondo la giurisprudenza amministrativa **qualsiasi intervento edilizio suscettibile di alterare l'assetto territoriale di un'area vincolata è sanzionabile in via demolitoria, ove non assistito dall'autorizzazione paesaggistica: [l'art. 27, comma 2, del testo unico edilizia](#)**, laddove impone l'applicazione della misura repressivo-ripristinatoria a tutte le opere *sine titulo* (e, quindi, anche a quelle difettanti di SCIA) in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sancisce, infatti, il canone generale di **indifferenza della tipologia di titolo abilitativo** rispetto all'individuazione del regime sanzionatorio applicabile agli abusi edilizi commessi in zone vincolate.

Inoltre:

- *"La DIA (o la SCIA) sono atti soggettivamente e oggettivamente privati (cfr. art. 19, comma 6 ter, della legge n. 241/90; Corte Costituzionale, 13 marzo 2019, n. 45; Consiglio di Stato, II, 12 marzo 2020, n. 1795), che abilitano all'esecuzione di determinate categorie di interventi edilizi, ferma restando però la necessaria sussistenza di tutti gli altri presupposti richiesti dalla normativa, soprattutto quelli, come l'autorizzazione paesaggistica, posti a presidio di interessi particolarmente sensibili e rilevanti, in carenza dei quali la denuncia o la segnalazione non può esplicare alcun effetto (cfr., anche Consiglio di Stato, Sez. IV, 14 dicembre 2015, n. 5663; Consiglio di Stato, Sez. VI, del 28 dicembre 2021, n. 8641; Consiglio di Stato, Sez. IV, 21 maggio 2021, n. 3952).*
- *"In caso di vincolo paesaggistico sull'area, **qualsiasi intervento edilizio che risulti idoneo ad alterare il progresso stato dei luoghi deve essere preceduto da autorizzazione paesaggistica, in assenza della quale è soggetto a sanzione demolitoria"** (cfr., in termini, Cons. Stato, Sez. II, 30 aprile 2024 n. 3930).*

Quindi, riepilogando: l'abuso edilizio in zona vincolata, a prescindere dal tipo di permesso richiesto, va demolito in assenza dell'autorizzazione paesaggistica.

C'è una possibilità di evitare tutto ciò? Con le nuove regole del Salva Casa, sempre ammesso che si rientri negli abusi minori (e non sembra questo il caso), sì. Vediamo

La nuova sanatoria semplificata è anche paesaggistica!

Il nuovo regime introdotto dal Salva Casa prevede che gli abusi edilizi corrispondenti a parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, assenza o difformità dalla SCIA e variazioni essenziali ex [art.32 TUE](#), per ottenere la regolarizzazione, debbano essere conformi ai **requisiti prescritti dalla disciplina edilizia (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica) vigente al momento della realizzazione** e alla **disciplina urbanistica (strumenti urbanistici comunali) vigente al momento della presentazione della domanda.**

Si è quindi superato il concetto di doppia conformità sincrona (quella che richiede il DL 69/2024 è asincrona).

C'è una notevole semplificazione, inoltre, per quanto riguarda le [autorizzazione paesaggistiche 'postume'](#).

[L'articolo 36-bis del DPR 380/2001](#) consente infatti la **sanatoria paesaggistica anche per opere con aumento di volume**, purché si tratti di difformità parziali e le opere risultino compatibili con i vincoli.

La **Soprintendenza deve valutare nel merito la compatibilità paesaggistica**, senza preclusioni assolute basate sul solo incremento volumetrico.

Insomma, non per tutte le opere, ma solo per quelle in parziale difformità, sempre che si rientri nelle tempistiche di vigenza del Salva Casa (ma, come sappiamo, [si può sempre presentare un'istanza anche 'ex-post'](#)), una speranza c'è.

Non si applica infatti più il divieto assoluto di sanatoria paesaggistica previsto dall'articolo 167, comma 4, lettera A, del codice del paesaggio, se **l'intervento è ricompreso nella fattispecie astratta contemplata dall'articolo 36 bis del TUE**, che consente il **rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria anche per le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire**, purché le stesse opere siano compatibili con i vincoli paesaggistici.

Leggi anche

[Sanatoria sottotetto: servono doppia conformità e autorizzazione paesaggistica](#)

[Salva Casa: sanatoria paesaggistica e deroga al divieto di accertamento di compatibilità postumo](#)

[Zone vincolate: tutti gli abusi senza titolo abilitativo vanno demoliti](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*