

Abusi in area vincolata: quando la sanatoria va riesaminata secondo il Salva Casa

In zona vincolata, un abuso senza autorizzazione paesaggistica va incontro a una demolizione automatica, a prescindere dal titolo abilitativo necessario per l'opera, ma in caso di presentazione di un'istanza di sanatoria con le nuove regole del Decreto Salva Casa, se gli abusi rientrano nelle parziali difformità, assenza di SCIA o variazioni essenziali, il comune deve verificare in contraddittorio se sia possibile demolire le parti insanabili e conservare quelle conformabili, in quanto è possibile una sanatoria paesaggistica ad hoc.

di [Matteo Peppucci](#) – 21.07.2026

Per le opere realizzate in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, la mancanza dell'autorizzazione paesaggistica giustifica la demolizione anche quando, sotto il solo profilo edilizio, l'intervento possa essere qualificato come pertinenziale, precario o assoggettato a un titolo semplificato. Il TAR Campania conferma quindi l'ordine di ripristino, ma annulla il successivo diniego di sanatoria: il Comune avrebbe dovuto applicare correttamente l'art. 36-bis del dpr 380/2001, introdotto dal decreto Salva Casa, valutando in contraddittorio la possibilità di rimuovere le opere non sanabili e regolarizzare quelle residue.

Abusi edilizi in zona vincolata: prima e dopo il Salva Casa

Come abbiamo visto di recente, gli [abusi edilizi in area vincolata](#) sono quelli con meno speranze di sanatoria in quanto - come previsto dal Testo Unico Edilizia e dalla vasta giurisprudenza amministrativa in materia -, quando manca l'autorizzazione paesaggistica, [si demolisce indipendentemente dal titolo edilizio necessario](#), sia esso una CILA, una SCIA o un permesso di costruire.

Esiste però un'ultima spiaggia, rappresentata dall'art.36-bis del dpr 380/2001, introdotto dal Decreto Salva Casa (69/2024): oggi, infatti, [l'articolo 36-bis](#) consente 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, nel campo della nuova sanatoria semplificata del Salva Casa, che - meglio ricordarlo - riguarda parziali difformità dal titolo, assenza di SCIA o variazioni essenziali, può rientrare anche un abuso realizzato senza autorizzazione paesaggistica in zona vincolata, sempre che vengano rispettate tutte le condizioni.

Tra l'altro, [il comune può anche 'condizionare' la sanatoria all'effettuazione di determinati interventi](#) necessari a garantire il rispetto della normativa tecnica, la sicurezza o la rimozione delle opere non sanabili. Insomma, non solo è prevista una [sanatoria 'asincrona'](#), con conformità edilizia 'ieri' e urbanistica 'oggi', ma anche una sanatoria condizionata.

Sanatoria edilizia: le nuove procedure per regolarizzare gli abusi dopo il Salva Casa

La sanatoria è una delle procedure più complesse previste dalla disciplina edilizia. Il Salva Casa ha modificato in maniera importante la norma, non senza criticità o contraddizioni. Tra le note positive la semplificazione di alcune fattispecie e più in generale l'allargamento delle maglie per la regolarizzazione. Ecco un quadro generale sulle norme e procedure applicabili per sanare le difformità edilizie.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Il caso e le opere contestate

Di tutto questo si occupa il Tar Campania nella sentenza 4269/2026, relativa al caso di una controversia su una proprietà situata nel territorio di Sorrento, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Il Comune aveva rilevato un **insieme articolato di interventi eseguiti senza titolo: modifiche dei prospetti e della sagoma della copertura, ampliamento delle superfici pavimentate**, scale esterne, camminamenti sopraelevati, modifica delle quote dei terrazzamenti, sbancamenti, piscina fuori terra e realizzazione di cubature aggiuntive.

Il proprietario **sosteneva che alcune opere rientrassero nelle nuove tolleranze costruttive**, altre avessero **natura pertinenziale o fossero realizzabili mediante SCIA** e altre ancora fossero escluse dall'autorizzazione paesaggistica. Contestava, quindi, l'applicazione della più grave sanzione demolitoria.

L'abuso deve essere valutato nel suo complesso

Il TAR respinge questa impostazione. Le singole opere non possono essere considerate separatamente per ricondurle, una per una, a regimi edilizi meno rigorosi.

Occorre valutarne l'effetto complessivo sull'immobile e sul territorio. **Nel caso concreto, l'insieme degli interventi aveva prodotto una trasformazione edilizia e urbanistica significativa**, con incrementi di superficie e volume e alterazione del contesto paesaggistico.

La valutazione "atomistica" degli abusi sarebbe stata quindi incompleta, perché il pregiudizio al territorio e al paesaggio deriva dall'interazione e dall'impatto complessivo delle opere.

Senza autorizzazione paesaggistica la demolizione è doverosa

Il principio centrale della sentenza è che, **in zona vincolata, la legittimità paesaggistica dell'intervento è autonoma rispetto al relativo regime edilizio**.

Anche ammettendo che alcune opere fossero pertinenziali, precarie o astrattamente realizzabili con SCIA, la loro incidenza sull'aspetto esteriore dell'immobile imponeva la preventiva autorizzazione paesaggistica. In mancanza, la sanzione demolitoria era comunque dovuta.

Non è quindi sufficiente dimostrare che l'opera non richiedesse il permesso di costruire: il titolo edilizio e l'autorizzazione paesaggistica tutelano interessi differenti. L'assenza della seconda rende l'intervento abusivo sotto il profilo paesaggistico e legittima il ripristino.

Mediante l'intervento edilizio in contestazione, nel suo complesso considerato, si è determinata infatti una **trasformazione edilizia e urbanistica del territorio in zona assoggettata a vincolo paesaggistico**, anche con **incrementi di superficie e volumetrici**, e ciò avrebbe richiesto la previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica con la conseguenza che la sanzione demolitoria era doverosa.

In proposito, la giurisprudenza ha statuito che ove gli interventi edilizi ricadano in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, stante l'alterazione dell'aspetto esteriore, gli stessi risultano soggetti alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con la conseguenza che, quand'anche si ritenessero le opere pertinenziali o precarie l'applicazione della sanzione demolitoria è, comunque, doverosa ove non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesistica.

L'ordine di demolizione resta valido

Il TAR conferma l'ordinanza comunale. Per gli atti repressivi degli abusi edilizi non è necessaria una motivazione particolarmente articolata: sono sufficienti l'individuazione delle opere, l'accertamento della loro abusività e il richiamo alla disciplina violata.

L'entrata in vigore del DL 69/2024 **non obbligava inoltre il Comune a riaprire d'ufficio il procedimento sanzionatorio. Spettava al proprietario presentare una nuova domanda di regolarizzazione** fondata sulle disposizioni sopravvenute.

Il diniego di sanatoria deve invece essere riesaminato

Arriviamo quindi alla questione del Salva Casa come ultima spiaggia. Dopo l'ordine di demolizione, il proprietario aveva infatti **presentato un'istanza di accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001. Il Comune l'aveva respinta senza comunicare preventivamente i motivi ostativi.

Il TAR annulla questo diniego per violazione dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990. Il preavviso di rigetto avrebbe consentito all'interessato di formulare osservazioni e, soprattutto, di confrontarsi con l'amministrazione sulle opere da eliminare per rendere possibile la sanatoria di quelle residue.

Tra l'altro, la [presentazione della domanda ex art. 36-bis TUE](#) determina l'improcedibilità per sopravvenuta carenza di interesse dell'impugnazione degli atti precedenti riguardanti gli stessi manufatti, e **l'obbligatorietà per il comune di istituire un procedimento del tutto nuovo e autonomo**.

La sanatoria condizionata prevista dall'art. 36-bis

Il Salva Casa consente, per le fattispecie comprese nell'art. 36-bis, una regolarizzazione condizionata. Lo sportello unico può **subordinare il rilascio del titolo all'esecuzione di interventi, anche strutturali, necessari a rispettare la normativa tecnica** e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Il **Comune** - una volta valutati i tipi di abuso e averli ricompresi nelle fattispecie per le quali è possibile la sanatoria asincrona - **non avrebbe quindi dovuto limitarsi a respingere integralmente l'istanza**, ma **verificare in contraddittorio se fosse possibile demolire le parti insanabili e conservare quelle conformabili**.

L'annullamento del diniego, tuttavia, non travolge l'ordine di demolizione: la domanda di sanatoria ne sospende o condiziona l'efficacia, ma non ne elimina la legittimità originaria. Il Comune dovrà ora riesaminare l'istanza secondo le regole dell'art. 36-bis, eventualmente subordinando l'esecuzione del ripristino all'esito del nuovo procedimento.

FAQ TECNICHE: Salva Casa ultima spiaggia per la sanatoria paesaggistica | Ingenio

Il Decreto Salva Casa rende automaticamente sanabili gli abusi in area vincolata?

No. L'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 non introduce una sanatoria generalizzata. La regolarizzazione è possibile solo per le fattispecie espressamente previste (parziali difformità, assenza di SCIA e variazioni essenziali) e richiede anche la verifica della compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità competente.

L'assenza dell'autorizzazione paesaggistica comporta sempre la demolizione?

Sì, l'ordine di demolizione resta legittimo quando le opere sono state eseguite in area vincolata senza preventiva autorizzazione paesaggistica. La qualificazione edilizia dell'intervento (SCIA, pertinenza o opera precaria) non esclude l'obbligo di acquisire il titolo paesaggistico quando viene alterato l'aspetto dei luoghi.

Come deve comportarsi il Comune dopo la presentazione di una domanda di sanatoria ex art. 36-bis?

L'istanza apre un procedimento autonomo rispetto a quello repressivo. L'amministrazione deve esaminare la domanda secondo le nuove disposizioni, instaurare il contraddittorio con il richiedente e valutare se le opere insanabili possano essere eliminate, consentendo la regolarizzazione delle parti conformabili.

È possibile ottenere una sanatoria solo per una parte delle opere abusive?

Sì. Il nuovo art. 36-bis consente una sanatoria condizionata, subordinando il rilascio del titolo all'esecuzione di opere necessarie per il rispetto della normativa tecnica o alla demolizione delle parti non compatibili. In questo modo possono essere conservati gli interventi che risultano conformabili.

La presentazione della domanda di sanatoria annulla l'ordine di demolizione già emesso?

No. L'ordinanza di demolizione mantiene la propria legittimità originaria. La presentazione dell'istanza di accertamento di conformità incide esclusivamente sull'efficacia della misura repressiva, che resta sospesa o subordinata all'esito del nuovo procedimento di sanatoria previsto dall'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia.

Leggi anche

[Sanatoria condizionata e doppia conformità: le regole](#)

[Abuso edilizio: la sanatoria condizionata è praticabile? Le novità del Salva Casa](#)

[La seconda chance del Salva Casa: l'istanza di sanatoria sospende l'ordine di demolizione](#)

[Il Decreto Salva casa è un paracadute: l'istanza di sanatoria può fermare la demolizione](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*