

Autorizzazione paesaggistica: atto autonomo rispetto ad altri titoli edilizi

Anche in presenza di permesso di costruire, gli interventi in area vincolata sono abusivi se non sostenuti dall'autorizzazione paesaggistica

di [Redazione tecnica](#) – 30.12.2024

L'autorizzazione paesaggistica **costituisce atto autonomo rispetto ai titoli edilizi** che legittimano l'intervento dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Pertanto, anche qualora dovesse essere rilasciato il Permesso di Costruire, il mancato invio dell'autorizzazione paesaggistica, ove obbligatoria, costituisce una **violazione di legge che rende l'immobile abusivo**.

Mancato invio autorizzazione paesaggistica: le conseguenze

A ribadirlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 29 novembre 2024, n. 9606**, accogliendo il ricorso di una Soprintendenza per la riforma della sentenza di primo grado relativa a un'istanza di **accertamento di compatibilità** - richiesta ai sensi dell'**art. 167, comma 4**, del D.lgs. n. 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**) - per opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia e dall'autorizzazione paesaggistica.

In particolare, la Soprintendenza aveva correttamente negato il rilascio dell'accertamento in quanto gli abusi erano stati eseguiti in corrispondenza di un locale sottotetto conseguito senza l'**autorizzazione paesaggistica obbligatoria**, trattandosi di area sottoposta a vincoli ambientali, e pertanto gli interventi non sono risultati conformi sotto il profilo paesaggistico.

Spiega Palazzo Spada che l'autorizzazione paesaggistica costituisce un atto del tutto autonomo rispetto al **permesso di costruire** o altri titoli edilizi. Difatti, mentre questi sono finalizzati ad autorizzare i lavori in ambito urbanistico-edilizio, l'autorizzazione paesaggistica serve invece a legittimarli sotto il profilo paesaggistico.

I due atti di assenso, infatti, operano su piani diversi, visto che tutelano interessi pubblici differenti, e di conseguenza, il rilascio del titolo edilizio non legittima in alcun modo gli interventi anche dal punto di vista paesaggistico.

Si fa presente, peraltro, che esiste un principio di **autonomia** anche tra l'**illecito urbanistico-edilizio** e l'**illecito paesaggistico**, come anche un'autonomia tra i rispettivi procedimenti e i regimi sanzionatori.

Si chiarisce quindi che: *"l'omesso invio delle pregresse autorizzazioni paesaggistiche di per sé costituisce una evidente violazione di legge...nella specie, l'omesso invio rende quegli atti... inefficaci ed improduttivi di effetti giuridici [...], perché necessariamente soggetti ex lege alla fase integrativa dell'efficacia mediante il controllo"*.

Compatibilità paesaggistica per lavori ulteriori: impossibile senza autorizzazione originaria

Nel caso in esame, si evidenzia che la Soprintendenza abbia sostanzialmente rilevato l'impossibilità di esprimere una valutazione paesaggistica limitata ai soli lavori di **completamento del sottotetto** per i quali è stata richiesta, essendo che lo stesso sottotetto è stato realizzato in origine senza l'autorizzazione paesaggistica obbligatoria.

Come specificato nel preavviso di rigetto, infatti, la documentazione integrata all'istanza non è sufficiente al fine di attestare la legittimità dell'intera costruzione per come si presenta nello stato attuale, in relazione alla quale si ritiene che siano stati conseguiti abusi ulteriori e maggiori rispetto a quanto dichiarato nella stessa istanza.

Il **sottotetto** al quale accedono i lavori oggetto del parere negativo, appunto, è risultato dotato di aperture e di divisioni interne funzionali ad un uso residenziale, oltre che di vari lucernari e terrazzi a tasca, e risulta quindi **in contrasto con quanto disposto dall'art. 167 del Codice dei beni culturali** per il rilascio della compatibilità paesaggistica, che è stata correttamente negata.

A nulla rilevano peraltro l'autorizzazione paesaggistica e la concessione edilizia originariamente concesse per la realizzazione del fabbricato principale, che **non coprono tutti gli interventi**, né quelli originari né quelli successivi, che hanno interessato l'immobile in questione. Il ricorso è stato quindi accolto, annullando il dispositivo della sentenza di primo grado.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*