

Sanatoria edilizia e vincolo paesaggistico: il Consiglio di Stato conferma la demolizione

Non rileva la presunta epoca anteriore al 1967 né la pretesa “minore gravità” dell’abuso: in zona vincolata, l’assenza dell’autorizzazione paesaggistica rende l’intervento insanabile

di [Redazione tecnica](#) – 31.07.2025

In presenza di **vincolo paesaggistico**, la demolizione è sempre obbligatoria o è possibile procedere con la **sanatoria**? E cosa succede se si tratta di un’**opera ante ’67**, benché la datazione dei lavori non sia provata? E ancora, la possibilità di realizzare l’opera tramite CILA o SCIA legittima i lavori?

Abuso edilizio in area vincolata: demolizione è atto dovuto?

Sono tanti i quesiti che potrebbe sollevare il caso affrontato dal **Consiglio di Stato** nella **sentenza del 21 luglio 2025, n. 6428**, ma Palazzo Spada non ha avuto dubbi in merito: la presenza di un vincolo paesaggistico comporta l’applicazione delle più rigide conseguenze sanzionatorie previste dalla normativa edilizia, senza possibilità di sanatoria per la realizzazione di opere edilizie in mancanza dell’autorizzazione paesaggistica ex art. 146 d.lgs. 42/2004 (**Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**).

Si conferma così l’ordine di demolizione emanato da un Comune in relazione a **interventi edilizi abusivi su un immobile situato in zona vincolata**, e che il proprietario aveva impugnato sostenendo che:

- le opere risalivano a prima del 1967, quando non era richiesto alcun titolo edilizio, in assenza di regolamento comunale previgente;
- il Comune non aveva dimostrato l’esistenza del vincolo;
- gli interventi, per la loro modesta entità, avrebbero potuto essere autorizzati con una SCIA;
- la demolizione risultava eccessiva rispetto alla natura degli abusi, circoscritti ad alcune porzioni dell’edificio.

Il Consiglio di Stato ha respinto integralmente tali argomentazioni, confermando la legittimità dell’azione repressiva dell’Amministrazione comunale.

I punti chiave della sentenza

Di particolare rilievo nella sentenza questi aspetti:

- l’impossibilità di ottenere la sanatoria in assenza di autorizzazione paesaggistica;
- l’illegittimo affidamento del privato, in assenza di prove certe sulla datazione delle opere;
- l’irrelevanza della datazione delle opere, in caso di vincolo paesaggistico.

Autorizzazione paesaggistica e demolizione

Il Collegio ha ribadito che la sanzione demolitoria **opera automaticamente in presenza di vincolo paesaggistico**, a prescindere dalla tipologia dell’intervento o dal titolo edilizio astrattamente necessario.

In altri termini, anche qualora l’opera fosse rientrata in SCIA o CILA, l’assenza dell’autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 comporta l’**insanabilità assoluta** dell’abuso: «*L’art. 27 del d.P.R. n. 380/2001, in presenza di un manufatto realizzato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, rende doverosa la demolizione d’ufficio di tutti gli interventi realizzati sine titolo e non soltanto di quelli privi di permesso di costruire*».

Data di realizzazione e onere della prova

Il ricorrente aveva insistito sulla presunta realizzazione degli interventi prima del 1967.

Sul punto, il Consiglio di Stato ha chiarito che:

- la data anteriore va provata in modo rigoroso da chi la invoca;
- non rileva la mancata contestazione da parte del Comune, perché la data è un fatto giuridicamente rilevante e valutativo;
- la generica vetustà dell’opera non è sufficiente a dimostrarne l’epoca.

Pertanto, in assenza di prova certa circa l'epoca di costruzione, il Comune ha legittimamente agito sulla base dell'attuale normativa.

Unitarietà dell'intervento e inscindibilità delle opere

Un ulteriore aspetto centrale della pronuncia riguarda la natura dell'intervento edilizio. Anche se le opere abusive interessavano solo alcune porzioni dell'edificio, il Consiglio ha respinto l'idea di una **valutazione atomistica**. Ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), la sanatoria può riguardare esclusivamente l'intervento unitario e non singole opere isolate.

La verifica va condotta tenendo conto:

- della trasformazione urbanistico-edilizia complessiva;
- della rilevanza paesaggistica dell'insieme;
- della finalità unitaria perseguita dal proprietario.

Nessun legittimo affidamento e demolizione sempre motivata

Infine, il tempo trascorso non legittima la permanenza dell'abuso e non fonda un affidamento giuridicamente tutelabile. Anche in assenza di precedenti contestazioni, l'azione repressiva è sempre legittima: *«L'ordinanza di demolizione, in quanto atto vincolato, non richiede motivazioni ulteriori oltre all'individuazione dell'abuso e alla mancanza del titolo»*.

Conclusioni operative

Il ricorso è stato **respinto**, confermando la legittimità dell'**ordinanza di demolizione** e ribadendo alcuni principi consolidati in materia secondo cui:

- la mancanza di autorizzazione paesaggistica rende l'**intervento insanabile**;
- in zona vincolata, non rileva che l'opera sarebbe stata soggetta a SCIA o CILA;
- l'onere della prova sull'epoca di realizzazione ante '67 è a carico del proprietario;
- l'intervento va valutato unitariamente, anche in sede di sanatoria;
- la demolizione è sempre atto dovuto, senza margini di discrezionalità.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*