

Sanatoria edilizia in area vincolata: il valore del parere tardivo della Soprintendenza

Il diniego è illegittimo se non preceduto dalla conclusione del procedimento paesaggistico e dalla valutazione puntuale delle opere

di [Redazione tecnica](#) – 08.07.2025

È legittimo il diniego del Comune su un'istanza di **sanatoria edilizia** senza che sia stato concluso il **procedimento paesaggistico**? E ancora: in presenza di un precedente giudicato amministrativo che accerta la **tardività del parere di compatibilità paesaggistica**, l'amministrazione può negare la sanatoria?

La **sentenza del TAR Campania del 27 giugno 2025, n. 1239** offre un importante contributo giurisprudenziale in materia di accertamento di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica, evidenziando come l'adozione di provvedimenti repressivi da parte della Pubblica Amministrazione debba necessariamente confrontarsi con il rispetto del giudicato amministrativo e con una puntuale istruttoria tecnica e normativa.

Diniego di sanatoria edilizia: è legittimo senza prima valutare la compatibilità paesaggistica?

La questione riguarda il ricorso contro il provvedimento di rigetto da parte di un Comune dell'istanza di **accertamento di conformità** presentata per sanare alcuni interventi realizzati in due immobili ad uso turistico-ricettivo. Secondo l'Amministrazione, tali opere avevano comportato un incremento di superficie utile e volume, modifiche prospettiche e sarebbero stati quindi riconducibili a ristrutturazione edilizia, **in area paesaggisticamente vincolata**, senza l'autorizzazione prescritta.

Sui due immobili erano peraltro pendenti **istanze di condono mai definite** e due distinte istanze – una edilizia e una paesaggistica – entrambe depositate nel 2015.

Il contenzioso aveva alle spalle due sentenze definitive del 2021, con il cui il TAR aveva annullato i precedenti dinieghi in quanto *“La disciplina di cui all'art. 167 comma 5, d.lg. n. 42 del 2004 relativa al procedimento volto all'accertamento di compatibilità paesaggistica prevede che l'autorità si pronunci previo parere (espressamente qualificato come) vincolante della Soprintendenza. A fronte della natura, degli effetti e della obbligatorietà del parere della Soprintendenza, l'adozione del diniego in mancanza di tale fondamentale elemento consultivo rende l'attività successiva del Comune viziata in termini di illegittimità. Né è invocabile la sanatoria processuale ex art. 21 octies l. 241 cit., a fronte del carattere ampiamente discrezionale del parere obbligatorio e vincolante in questione”*.

Sostanzialmente la tardività del parere della Soprintendenza **non lo rendeva vincolante** e il diniego del Comune non sarebbe stato fondato su motivazioni puntuali.

Sanatoria per difformità e interventi privi di autorizzazione paesaggistica

L'accertamento di conformità urbanistica ex art. 37 d.P.R. 380/2001 è ammissibile per interventi eseguiti in assenza di autorizzazione ma conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Tuttavia, per immobili in area vincolata, occorre anche la valutazione paesaggistica ex art. 167 del d.lgs. 42/2004, che in questo caso:

- non è stata completata (l'istanza è stata ignorata);
- si è fondata su un parere tardivo (quindi inefficace);
- è stata data per respinta sulla base di un presupposto già annullato con giudicato.

Pertanto, la sanatoria non poteva essere negata automaticamente, senza previa conclusione del procedimento paesaggistico.

La sentenza del TAR

Il TAR ha ritenuto il ricorso manifestamente fondato per violazione del giudicato amministrativo. Infatti, le due precedenti sentenze definitive del 2021 avevano già annullato i precedenti dinieghi comunali, imponendo all'Ente di:

- definire **in via prioritaria l'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica**;
- esprimere una **valutazione autonoma sulle opere**, in assenza di parere tempestivo della Soprintendenza;
- non fondare il rigetto dell'accertamento edilizio sul parere tardivo della Soprintendenza del 2016.

Spiega il giudice campano che:

- l'Amministrazione si è nuovamente basata sul vecchio parere contrario della Soprintendenza, tardivo e quindi non vincolante, come già statuito;
- non è stato valutato il contenuto dell'istanza di compatibilità paesaggistica, ignorando del tutto la pratica;
- la P.A. ha respinto in blocco l'istanza, senza tenere conto del fatto che gli interventi, alcuni dei quali consistenti in meri adeguamenti funzionali o opere accessorie (ringhiere, scale, ombreggiature, tendaggi), fossero potenzialmente sanabili.

Infine, la mancata definizione delle pratiche ex L. n. 47/1985 e L. n. 724/1994, avrebbe richiesto, anche ai fini della ricostruzione dello **stato legittimo** dell'immobile, una valutazione preventiva.

Conclusioni

Il ricorso è stato quindi accolto, con annullamento della nota con cui è stato espresso il diniego all'istanza di sanatoria.

Con la sentenza, in particolare:

- si ribadisce l'obbligo delle amministrazioni di rispettare il giudicato e non reiterare i vizi già sanzionati;
- si evidenzia l'importanza del procedimento paesaggistico ai fini dell'accertamento ex art. 37 TUE;
- si chiarisce che le opere edilizie devono essere valutate singolarmente, distinguendo tra interventi sostanziali e accessori, anche per finalità sanatorie.

Il rigetto in blocco dell'istanza, basato su presupposti già ritenuti illegittimi in via definitiva, è quindi stato annullato, con invito implicito alla P.A. a **riattivare l'istruttoria**, completare il procedimento paesaggistico e valutare le singole opere **con criterio tecnico e non formalistico**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*