

Sanatoria paesaggistica: il TAR interviene sugli aumenti volumetrici

Confermato l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per gli interventi che comportano aumento di volume: esclusa ogni possibilità di sanatoria postuma ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali

di [Redazione tecnica](#) – 15.07.2025

La presenza di **nuove volumetrie** esclude la possibilità di un'**autorizzazione paesaggistica postuma**, anche in caso di volume tecnico o interrato, senza che sia possibile invocare una presunta "lievità degli interventi".

A confermare la piena **legittimità** di un **diniego alla sanatoria paesaggistica** è la **sentenza del TAR Lazio 5 maggio 2025, n. 8589**, che si inserisce nel solco della giurisprudenza consolidata in materia di tutela paesaggistica e autorizzazioni ex d.lgs. n. 42/2004 (**Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**).

Sanatoria paesaggistica: quando si può ottenere e quando no

Nel caso in esame, gli interventi realizzati dal proprietario e oggetto dell'istanza di **accertamento di compatibilità paesaggistica** riguardavano una **pluralità di opere abusive**, dichiarate come realizzate **prima dell'acquisto dell'immobile**, ma senza autorizzazione paesaggistica.

Tra gli interventi eseguiti:

- la **chiusura del sottoscala** per realizzare un **locale tecnico** (con porta di accesso);
- lo **spostamento** della scaletta che collega due quote della corte di pertinenza;
- la realizzazione di **due gradini aggiuntivi** alla scala di collegamento col primo piano;
- la **sostituzione** della ringhiera del portico con un **parapetto in muratura**;
- la **modifica delle aperture** sui **prospetti A e B** (quindi visibili esternamente).

Il ricorrente contestava il diniego sostenendo che le opere in esame fossero prive di rilevanza paesaggistica o rientrassero tra quelle escluse dall'autorizzazione ai sensi del **d.P.R. n. 31/2017**.

Al contrario, l'amministrazione riteneva che l'intervento – consistito nella chiusura di spazi aperti originariamente assentiti come portici – avesse determinato la creazione di nuove volumetrie, con conseguente necessità di autorizzazione paesaggistica preventiva, **non sanabile ex post**.

La sanatoria paesaggistica: presupposti e limiti

La **sanatoria paesaggistica** (o *accertamento di compatibilità paesaggistica postumo*) è un istituto previsto dall'**art. 167 del d.lgs. n. 42/2004** (Codice dei beni culturali e del paesaggio), che consente, **in via eccezionale**, di regolarizzare a posteriori determinati interventi eseguiti **in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica**, purché sussistano **precisi requisiti di legge**.

Quando è ammessa

Ai sensi dell'**art. 167, comma 4, lett. a)** del Codice, l'autorità amministrativa **può accertare la compatibilità paesaggistica** esclusivamente nei casi in cui i lavori non abbiano determinato **creazione di superfici utili o volumi**, ovvero **aumento di quelli legittimamente realizzati**.

In altri termini, la sanatoria paesaggistica è **possibile solo** per interventi **minori, privi di rilevanza volumetrica**, che non abbiano modificato significativamente l'assetto paesaggistico originario.

Quando è esclusa

È invece **sempre esclusa** quando:

- viene realizzata **nuova volumetria** (anche interrata o "tecnica");
- vi è **aumento di superficie utile**;
- l'intervento comporta alterazioni **incompatibili** con i valori tutelati.

La giurisprudenza è **ferma nel ritenere irrilevante la natura del volume**: tecnico o abitativo, visibile o meno, **non fa differenza**. La sola presenza di **nuovo volume** impedisce l'accesso alla regolarizzazione postuma.

Differenze con la sanatoria edilizia

La sanatoria paesaggistica è un procedimento **autonomo, aggiuntivo**, e riguarda **solo l'aspetto paesaggistico** dell'intervento, non quello edilizio-urbanistico e non va confusa con:

- l'**accertamento di conformità edilizio ex art. 36 del d.P.R. 380/2001**;
- la **SCIA in sanatoria ex art. 37 del medesimo decreto**;
- le **leggi sul condono edilizio** (es. L. n. 47/1985).

Autorizzazione paesaggistica: per quali interventi serve?

Ai sensi del **d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31**, sono esclusi dall'autorizzazione paesaggistica **solo gli interventi ricompresi nell'Allegato A**, mentre quelli elencati nell'Allegato B sono soggetti a **procedimento semplificato**, non già esonerati.

Nel caso in esame, il **riconoscimento implicito della necessità dell'autorizzazione** è stato avvalorato dalla stessa condotta del ricorrente, che ha **presentato istanza ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali**, volto a ottenere una **sanatoria paesaggistica postuma**.

Tale articolo, al comma 4, lett. a), consente l'accertamento della compatibilità solo per le opere che **non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi**, escludendo quindi ogni intervento che comporti **nuove edificazioni rilevanti dal punto di vista paesaggistico**.

La valutazione globale degli abusi

Il Collegio ha inoltre ricordato che gli **abusi edilizi e paesaggistici non possono essere valutati in modo atomistico**, ma vanno apprezzati nella loro **dimensione complessiva**.

Secondo il TAR, gli interventi hanno comportato:

- la **parziale chiusura del portico** originariamente assentito come spazio aperto;
- la **trasformazione della scala esterna in vano scala interno**;
- la **realizzazione di ambienti chiusi** (sottoscala, tamponature, parapetti in muratura);
- un **aumento di volumetria rilevante**, tale da escludere la possibilità di una **sanatoria paesaggistica postuma**.

Raffrontando gli interventi con lo **stato legittimo dell'immobile**, individuato nel titolo edilizio originario del 1986, che assentiva ambienti aperti sia al piano terra che al primo piano, la documentazione in atti e le fotografie dimostrano, invece, la **parziale chiusura dei portici e la creazione di nuovi ambienti chiusi**, con un impatto volumetrico evidente.

Volumetrie, paesaggio e limiti alla sanatoria postuma

La sentenza è chiara nel precisare che **non hanno pregio i richiami a "superfici accessorie" o "volumi tecnici"**: ogni intervento che comporti **un aumento di superficie utile o volume è rilevante ai fini paesaggistici**.

In linea con la giurisprudenza prevalente, il TAR ribadisce che il divieto di incremento volumetrico **vale per qualsiasi tipo di volume**, indipendentemente dalla destinazione d'uso o dalla collocazione (interrata o fuori terra). Ciò in quanto **la norma è finalizzata alla tutela dell'integrità percettiva e morfologica del paesaggio**, che può essere compromessa anche da elementi apparentemente "tecnici".

L'onere della prova e la rilevanza temporale

Un ulteriore profilo rilevante riguarda **l'onere della prova in capo al ricorrente**, chiamato a dimostrare l'epoca di realizzazione degli interventi. In assenza di tale prova, **non è possibile invocare un regime transitorio o precedente più favorevole**, e si applica il **divieto "a regime" di sanatoria postuma per incremento volumetrico**, previsto dall'art. 167, comma 4, lett. a) del d.lgs. n. 42/2004.

Conclusioni operative

Il ricorso è stato quindi **respinto**: gli interventi che determinano **nuova volumetria** sono sempre **soggetti ad autorizzazione paesaggistica** e **non possono essere sanati ex post**, anche se qualificati come “volumi tecnici” o interrati.

Il d.P.R. n. 31/2017 non consente l’esonero per interventi che comportano aumento di volume: solo gli interventi elencati nell’Allegato A sono esclusi, mentre tutti gli altri richiedono autorizzazione semplificata o ordinaria.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*