

Sanatoria semplificata e autorizzazione paesaggistica: interviene il MiC

Una circolare del Ministero della Cultura chiarisce il rapporto tra la nuova sanatoria semplificata inserita dal Salva Casa e i principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio

di [Gianluca Oreto](#) – 08.04.2025

Può davvero un intervento paesaggisticamente incompatibile diventare legittimo per silenzio-assenso? Come si coordina il nuovo art. 36-bis del Testo Unico Edilizia con il Codice dei beni culturali e del paesaggio? E soprattutto: quali sono gli effetti pratici per i tecnici e per le Soprintendenze?

Sanatoria semplificata e autorizzazione paesaggistica: TUE vs CBCP

Il quadro normativo che regola le sanatorie edilizie e paesaggistiche continua ad evolversi e a complicarsi. L'introduzione dell'art. 36-bis al **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE)**, avvenuta con la **Legge n. 105/2024** di conversione del **D.L. n. 69/2024 (Salva Casa)**, ha modificato in modo rilevante il perimetro delle conformità sanabili, estendendo la possibilità di rilascio del titolo anche a **interventi con variazioni essenziali** e realizzati **in difformità o assenza di autorizzazione paesaggistica**.

Ma l'aspetto certamente più rilevante (e controverso) riguarda il comma 4 del citato art. 36-bis che, oltre a consentire la possibilità di richiedere l'**accertamento paesaggistico** propedeutico per la sanatoria semplificata, ne autorizza l'applicazione *"anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati"*.

Possibilità che "apparentemente" amplia le casistiche previste dal **D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali o CBCP)** e si scontra con le seguenti disposizioni:

- art. 167, comma 4 che alla lettera a) concede la possibilità di accertare la compatibilità paesaggistica *"per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"*;
- art. 183, comma 6 per cui *"Le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai principi del presente decreto legislativo se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni"*.

Sanatoria semplificata e autorizzazione paesaggistica: la circolare del MiC

Con la **circolare 4 aprile 2025, n. 19**, il Ministero della Cultura è intervenuto chiarendo come tale innovazione si inserisca (o dovrebbe inserirsi) nel contesto del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ed evidenziando un'interpretazione che tenta di risolvere una delle più evidenti antinomie legislative degli ultimi anni.

Anche il MiC rileva che la novità più controversa dell'art. 36-bis riguarda il **comma 4**, che consente l'accertamento della compatibilità paesaggistica anche per interventi che abbiano comportato aumento di volumi o superfici, purché rientrino nelle ipotesi previste al comma 1 (difformità ex artt. 34 e 37 TUE). Una possibilità che, a prima lettura, sembra scontrarsi con quanto previsto dall'art. 167, comma 4, lett. a) del CBCP, che ammette il rilascio postumo dell'autorizzazione solo nei casi *che non abbiano determinato aumento di volumi o superfici utili*.

Una contraddizione che il Ministero definisce "solo apparente", risolta attraverso il **principio di successione delle leggi nel tempo**. In sostanza, la norma più recente (il nuovo art. 36-bis) prevale, pur in assenza di una modifica formale del Codice. Una lettura che sposta il baricentro verso una maggiore flessibilità nella sanatoria paesaggistica.

Ruolo Soprintendenze, silenzio-assenso e vincolo sopravvenuto

Secondo il MiC, l'art. 36-bis del TUE **non deroga** ai principi del CBCP in quanto il parere delle **Soprintendenze** mantiene **natura vincolante** ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio già effettuato. E per questo non sussisterebbe alcun contrasto con l'art. 183, comma 6, del CBCP.

La circolare ribadisce che resta **vincolante il parere della Soprintendenza** da rendere entro 90 giorni, oltre i quali si forma il **silenzio-assenso**. Se anche questo termine decorre senza riscontro, l'autorità procedente (Comune o SUAP) può decidere autonomamente, *anche in presenza di volumi o superfici realizzati abusivamente*.

In realtà (a parere di chi scrive) è evidente qui un potenziale cortocircuito: la tutela paesaggistica, in teoria inalienabile, potrebbe essere *aggirata per inerzia*. Il Ministero ne è consapevole e invita le Soprintendenze a organizzarsi per rendere residuali tali casi, ma il rischio sistemico resta.

Altro aspetto di rilievo: l'art. 36-bis consente il rilascio del parere vincolante **anche se il vincolo paesaggistico è stato apposto dopo la realizzazione dell'intervento**. Anche qui si conferma un cambio di paradigma: l'intervento edilizio, pur in assenza di vincolo al momento dell'abuso, può essere sottoposto ex post a valutazione paesaggistica. Un'impostazione che, seppur logica, richiede attenzione sul piano probatorio e procedurale.

Conclusioni e criticità

Alla luce della circolare, emergono alcune indicazioni operative chiare:

- gli interventi in parziale difformità o con variazione essenziale indicati all'art. 36-bis possono essere sanati anche se hanno comportato incremento di superfici/volumi, purché conformi alla disciplina edilizia/urbanistica (doppia conformità "asimmetrica") e se ottengono il parere vincolante della Soprintendenza;
- il silenzio-assenso scatta dopo 90 giorni dal parere della Soprintendenza e, in ogni caso, entro 180 giorni dalla domanda;
- le Soprintendenze devono riorganizzare i procedimenti per evitare l'automatismo del silenzio-assenso;
- al di fuori delle ipotesi tassativamente previste dal comma 1 dell'art. 36-bis, resta fermo l'art. 167 del Codice e l'impossibilità di sanare incrementi volumetrici.

La circolare cerca di dare coerenza a un sistema normativo sempre più stratificato, ma non può nascondere le difficoltà interpretative e applicative che si porranno sul campo.

In particolare:

- **il principio di specialità** tra CBCP e TUE non viene risolto definitivamente e la scelta di non modificare il Codice lascia spazio a futuri contenziosi;
- il ricorso al **silenzio-assenso** su una materia di tutela costituzionale, come il paesaggio, appare giuridicamente delicato e politicamente rischioso;
- per i tecnici, si apre un fronte nuovo: potranno proporre sanatorie anche per volumi, ma dovranno gestire una relazione sempre più complessa con le Soprintendenze, senza la certezza del diritto che servirebbe.

In conclusione, l'art. 36-bis del TUE segna una **svolta importante** nel rapporto tra edilizia e paesaggio, ma rischia di compromettere proprio quei valori di tutela che dovrebbe rafforzare. Il legislatore ha scelto la strada della semplificazione, ma senza un vero coordinamento tra i diversi corpi normativi, il pericolo è che si apra un varco alla legittimazione sistematica dell'abuso.

Oggi più che mai servirebbe una **riforma organica della normativa edilizia e urbanistica**, capace di ricondurre a sistema le deroghe e le eccezioni. Serve l'aggiornamento del **DM Sanità**, ormai obsoleto rispetto alle esigenze dell'edilizia contemporanea. Servono risposte strutturali, non l'ennesimo provvedimento emergenziale, battezzato con nomi ricorrenti – "Semplificazioni", "Salva questo", "Salva quello" – che continuano ad aumentare gli oneri interpretativi per chi opera sul campo.

Il **rischio concreto** è che, mentre si rincorre l'abuso con strumenti sempre più permissivi, si abbandonino la coerenza normativa e la certezza del diritto, lasciando ai tecnici il compito di orientarsi con una mappa sempre più sfilacciata e priva di bussola.