

# Sanzione paesaggistica e vincoli sopravvenuti: quando l'indennità non è dovuta?

*Il TAR Sicilia annulla l'indennità paesaggistica per immobile costruito prima del vincolo e conferma la piena legittimità dell'art. 5, comma 3, L.R. 17/1994*

di [Redazione tecnica](#) – 20.11.2025

Una **sanzione paesaggistica** può essere irrogata quando il vincolo è stato imposto molti anni **dopo la realizzazione dell'immobile**? E fino a che punto l'accertamento di compatibilità paesaggistica può incidere su opere realizzate in epoca in cui alcun vincolo esisteva?

## Sanzione paesaggistica: cosa succede in caso di vincolo sopravvenuto?

A rispondere a queste domande è il **TAR Sicilia** con la **sentenza del 12 novembre 2025, n. 2480**, che ha accolto il ricorso contro un decreto direttoriale con cui era stato imposto il pagamento di oltre 11mila euro quale indennità risarcitoria per un presunto illecito paesaggistico.

Il caso riguardava un appartamento a due elevazioni con tetto a falde, ultimato nel 1974 e oggetto, negli anni successivi, di due distinte richieste di condono edilizio, una ai sensi della Legge n. 47/1985 e una ai sensi della L. 724/1994. Entrambe le istanze erano state presentate dai precedenti proprietari.

La ricorrente aveva impugnato il decreto con cui l'Assessorato regionale ai Beni culturali aveva imposto l'**indennità paesaggistica**, ritenendo l'opera incompatibile con il vincolo introdotto solo nel 1985 con la c.d. "Legge Galasso", quindi oltre dieci anni dopo la realizzazione dell'immobile.

Una tesi che il TAR ha pienamente condiviso, ribadendo anche la legittimità della norma regionale su cui la decisione si fonda.

## Quadro normativo di riferimento

La questione si è giocata infatti principalmente sull'applicazione dell'art. 5, comma 3, della L.R. Sicilia 17/1994, norma che disciplina gli **effetti del vincolo paesaggistico** quando questo sia sopravvenuto rispetto alla costruzione dell'opera.

La disposizione prevede due elementi decisivi:

- anche in caso di vincolo successivo, resta **obbligatorio** richiedere il nulla osta paesaggistico per ottenere la sanatoria;
- **non è irrogabile alcuna sanzione amministrativa pecuniaria** derivante da quel vincolo, poiché al momento della costruzione non esisteva alcun obbligo di autorizzazione paesaggistica.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 75/2022, ha confermato la piena legittimità di questa norma, chiarendo che l'art. 167 del d.lgs. 42/2004 si applica esclusivamente agli interventi eseguiti *su area già vincolata*.

In assenza di vincolo al momento della costruzione, non vi è illecito paesaggistico e, quindi, non può esservi indennità.

## La decisione del TAR

Il TAR ha ribadito la centralità, nella questione, della sopravvenienza del vincolo.

Dagli atti processuali era emerso in modo inequivoco che:

- il fabbricato era stato ultimato nel 1974;
- il vincolo paesaggistico sulla zona (Valle dei Templi, zona B) era stato imposto solo nel 1985;
- la disciplina regionale **esclude l'applicazione di sanzioni pecuniarie in questi casi**.

Sul punto, il Collegio ha richiamato un orientamento consolidato secondo cui l'indennità paesaggistica ex art. 167 è strettamente collegata alla necessità dell'autorizzazione paesaggistica: quando l'opera è antecedente al vincolo, l'autorizzazione non era dovuta e, quindi, la sanzione è illegittima.

Si tratta di una norma che non contrasta con l'ordinamento nazionale, come ha anche ribadito la Corte Costituzionale con la sentenza n. 75/2022, che ha definitivamente chiarito la piena **legittimità dell'art. 5, comma 3, L.R. 17/1994**.

La Consulta ha escluso qualsiasi contrasto con gli artt. 9 e 117, secondo comma, lett. s), della Costituzione in quanto:

- la disciplina statale (art. 167 d.lgs. 42/2004) **non contempla** il caso del vincolo apposto *successivamente* all'opera abusiva;
- la Regione Siciliana ha quindi legiferato in uno spazio non occupato dal legislatore statale, senza travalicare i limiti della competenza primaria in materia di tutela del paesaggio.

La norma regionale non determina un abbassamento del livello di tutela, perché:

- impone comunque il **nulla osta paesaggistico in sede di sanatoria**, anche per vincoli sopravvenuti;
- consente all'amministrazione di **negare il condono** qualora l'opera risulti incompatibile con il bene tutelato;
- si limita a escludere la sanzione pecuniaria, coerentemente con l'assenza di illecito paesaggistico al momento della costruzione.

Il ricorso è stato quindi accolto, con conseguente annullamento della sanzione: in assenza di vincolo al momento della costruzione, non può configurarsi alcun illecito paesaggistico e, di conseguenza, alcuna indennità.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*