

Compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/2004: il CGARS chiarisce chi paga la sanzione

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (sentenza n. 194/2026) chiarisce la natura della somma dovuta dopo l'accertamento di compatibilità paesaggistica e stabilisce se il pagamento possa essere richiesto anche ai successivi proprietari dell'immobile dopo il trasferimento del bene.

di [Gianluca Oreto](#) – 12.05.2026

Chi deve pagare la somma dovuta dopo l'accertamento di compatibilità paesaggistica previsto dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)? La richiesta economica può essere rivolta anche ai successivi proprietari dell'immobile oppure riguarda soltanto chi ha realizzato l'abuso? E cosa accade quando, dopo il condono edilizio, il bene viene trasferito mediante donazione o compravendita?

Quando si parla di abusi edilizi e condono, gli effetti delle vecchie sanatorie "straordinarie" continuano ancora oggi a produrre contenziosi e questioni interpretative tutt'altro che marginali. Uno dei temi più delicati riguarda proprio il rapporto tra il procedimento di compatibilità paesaggistica e la somma dovuta ai sensi dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione paesaggistica.

L'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio disciplina infatti il procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica per gli interventi abusivi rientranti nei casi previsti dalla legge, prevedendo il parere vincolante della Soprintendenza e la decisione dell'autorità competente entro termini perentori. Il comma 5 stabilisce che, in caso di esito favorevole dell'accertamento, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma determinata in base al maggiore importo tra danno arrecato e profitto conseguito, mentre in caso di rigetto si applica la sanzione demolitoria.

Su questo tema è intervenuto il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana con la **sentenza 30 marzo 2026, n. 194**, che affronta direttamente la natura giuridica della somma prevista dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 e chiarisce se questa possa essere richiesta anche ai successivi proprietari dell'immobile oppure esclusivamente al soggetto che ha realizzato l'abuso.

Condono edilizio e richiesta di pagamento paesaggistico dopo la donazione dell'immobile

La vicenda prende avvio da un provvedimento dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e Ambientali con cui veniva intimato il pagamento di una somma ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 per opere realizzate in assenza dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del medesimo decreto.

Nel corso del procedimento di condono edilizio, la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali aveva rilasciato il nulla osta in sanatoria ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 23/1985, precisando però che le somme dovute ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 sarebbero state successivamente quantificate, trattandosi di opere eseguite dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico introdotto con il D.M. 16 maggio 1968.

Successivamente, nel 2014, l'originario proprietario aveva donato l'immobile a terzi. Nonostante ciò, con il provvedimento impugnato l'Assessorato aveva richiesto proprio agli aventi causa il pagamento della somma prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004.

Da qui il ricorso proposto davanti al TAR e, dopo il rigetto in primo grado, l'appello al Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana.

Compatibilità paesaggistica e sanzione pecuniaria nel Codice dei beni culturali

Per comprendere la decisione del Consiglio di Giustizia Amministrativa occorre partire dal [rapporto tra gli artt. 146 e 167 del D.Lgs. n. 42/2004](#), che disciplinano il sistema di **tutela paesaggistica e le conseguenze degli interventi eseguiti senza la preventiva autorizzazione**.

L'art. 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio stabilisce infatti il principio generale secondo cui gli interventi realizzati su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico necessitano della preventiva autorizzazione paesaggistica e precisa che, fuori dai casi espressamente previsti dalla legge, l'autorizzazione non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione delle opere.

L'art. 167 disciplina invece le conseguenze degli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica e, nei casi indicati dal comma 4, consente il procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica. Il comma 5 prevede che, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, *"il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore*

importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione", mentre in caso di rigetto si applica la sanzione demolitoria.

È proprio il riferimento normativo al "trasgressore" che assume rilievo centrale nella controversia esaminata dal CGARS. La questione affrontata dal giudice amministrativo riguarda infatti la natura giuridica di questa somma e, soprattutto, la possibilità di richiederne il pagamento anche ai successivi proprietari dell'immobile.

Nel sistema siciliano del condono edilizio l'art. 23 della L.R. n. 23/1985 prevede che le opere realizzate in area vincolata possano conseguire la sanatoria straordinaria soltanto previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, purché il vincolo non comporti inedificabilità assoluta e le opere non arrechino grave pregiudizio ai valori tutelati.

È dentro questo quadro normativo che il Consiglio di Giustizia Amministrativa affronta il vero nodo della controversia, cioè se la somma prevista dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 debba essere considerata una sanzione personale collegata al trasgressore oppure un'obbligazione trasferibile insieme all'immobile.

Per il CGARS la somma ex art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 ha natura sanzionatoria

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa affronta direttamente il nodo centrale della controversia, cioè la natura giuridica della somma dovuta in caso di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004.

Secondo il Collegio, la natura sanzionatoria della somma emerge anzitutto dal dato letterale della norma. L'art. 167, comma 5, richiama infatti espressamente il "trasgressore" e il profitto conseguito "mediante la trasgressione", utilizzando formule che il CGARS ritiene tipiche della materia sanzionatoria.

Il giudice amministrativo osserva poi che l'accertamento della compatibilità paesaggistica esclude la presenza di un danno ingiusto risarcibile in senso civilistico. Se l'intervento viene ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico, viene meno proprio il presupposto di una vera obbligazione risarcitoria e la somma prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 ha natura sanzionatoria e non risarcitoria, perché collegata direttamente alla violazione contestata.

La sentenza richiama inoltre alcuni precedenti dello stesso Consiglio di Giustizia Amministrativa, in particolare le decisioni n. 490/2024 e n. 520/2017, evidenziando come, nonostante precedenti orientamenti non sempre uniformi, la somma prevista dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 debba essere qualificata come sanzione amministrativa pecuniaria.

Da questa qualificazione il Collegio fa discendere una conseguenza decisiva per la soluzione della controversia, cioè l'applicazione dell'art. 7 della Legge n. 689/1981, norma che esclude la trasmissibilità della sanzione amministrativa.

La sanzione paesaggistica non segue l'immobile

Una volta chiarita la natura giuridica dell'obbligazione, il Consiglio di Giustizia Amministrativa arriva al principio che costituisce il cuore della sentenza.

La somma prevista dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 può essere richiesta esclusivamente al trasgressore, cioè al soggetto che ha realizzato le opere abusive, e non anche agli aventi causa che abbiano successivamente acquistato o ricevuto il bene.

Nel caso esaminato dal Collegio, l'amministrazione aveva invece richiesto il pagamento ai soggetti che avevano ricevuto l'immobile in donazione dopo il rilascio della concessione in sanatoria.

Secondo il CGARS, però, la natura personale della sanzione impedisce di trasferire l'obbligazione ai successivi proprietari perché la somma prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 resta collegata esclusivamente alla violazione commessa dal trasgressore.

Si tratta di un passaggio particolarmente importante anche sotto il profilo pratico, soprattutto se confrontato con il sistema sanzionatorio previsto dal d.P.R. n. 380/2001 in materia edilizia. Nel Testo Unico Edilizia, infatti, molte conseguenze dell'abuso edilizio possono incidere anche sul proprietario attuale dell'immobile, indipendentemente da chi abbia materialmente realizzato le opere. La decisione del CGARS evidenzia invece come la somma prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 abbia una natura differente e resti strettamente collegata alla responsabilità personale del trasgressore.

Compatibilità paesaggistica e responsabilità personale dopo la sentenza CGARS n. 194/2026

In conclusione, il Consiglio di Giustizia Amministrativa ha accolto l'appello, riformato la sentenza del TAR e annullato il provvedimento impugnato. La pronuncia assume particolare rilievo perché interviene su un

tema che nella pratica amministrativa ha spesso generato richieste economiche rivolte anche ai proprietari dell'immobile, indipendentemente dalla loro effettiva responsabilità nella realizzazione dell'abuso.

Il CGARS conferma, invece, che la somma prevista dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 mantiene natura strettamente sanzionatoria e, proprio per questo, resta soggetta ai principi generali della Legge n. 689/1981 in materia di personalità della responsabilità amministrativa.

La somma dovuta dopo l'accertamento di compatibilità paesaggistica non ha natura risarcitoria né costituisce un'obbligazione reale destinata a seguire il bene nei successivi trasferimenti. Si tratta invece di una conseguenza sanzionatoria collegata esclusivamente a chi ha realizzato l'abuso.

FAQ su compatibilità paesaggistica e sanzione ex art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004

Chi deve pagare la somma prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004?

Secondo la sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana n. 194/2026, la somma prevista dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 può essere richiesta esclusivamente al trasgressore, cioè al soggetto che ha realizzato le opere abusive in assenza dell'autorizzazione paesaggistica.

La sanzione paesaggistica può essere richiesta ai successivi proprietari dell'immobile?

No. Il CGARS ha chiarito che la somma dovuta dopo l'accertamento di compatibilità paesaggistica non costituisce un'obbligazione reale destinata a seguire il bene nei successivi trasferimenti, ma una sanzione personale collegata alla violazione commessa dal trasgressore.

Dopo il trasferimento dell'immobile il nuovo proprietario deve pagare la somma ex art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004?

Secondo la sentenza n. 194/2026 del CGARS, l'obbligo di pagamento previsto dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 non può essere posto a carico degli aventi causa del trasgressore, proprio perché la somma ha natura sanzionatoria e resta collegata alla responsabilità personale di chi ha realizzato l'abuso.

Qual è la differenza tra la sanzione paesaggistica e le conseguenze previste dal Testo Unico Edilizia?

La decisione del CGARS evidenzia una differenza importante rispetto al sistema sanzionatorio del d.P.R. n. 380/2001. Nel Testo Unico Edilizia, infatti, molte conseguenze dell'abuso possono incidere anche sul proprietario attuale dell'immobile, mentre la somma prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 resta collegata esclusivamente al trasgressore.

Quando è possibile ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica?

L'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 consente l'accertamento della compatibilità paesaggistica soltanto nei casi previsti dal comma 4, relativi a specifiche tipologie di interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

Cosa succede se viene accertata la compatibilità paesaggistica?

Se l'autorità competente accerta la compatibilità paesaggistica dell'intervento, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma determinata in base al maggiore importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione, come previsto dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004.

Cosa succede se non viene accertata la compatibilità paesaggistica?

Se l'autorità competente rigetta la domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica, si applica la sanzione demolitoria prevista dall'art. 167, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004, con conseguente rimessione in pristino dei luoghi a spese del trasgressore.

La somma prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 ha natura risarcitoria?

No. Il CGARS ha chiarito che la somma prevista dall'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 ha natura sanzionatoria e non risarcitoria, anche perché l'accertamento della compatibilità paesaggistica esclude la presenza di un danno ingiusto risarcibile in senso civilistico.