

L'abuso è insanabile se ricade entro 150 metri da un corso d'acqua

Un manufatto realizzato senza titolo non può essere sanato con il cd. decreto "Salva Casa" se ricade entro la fascia di rispetto paesaggistica

di [Giorgio Tacconi](#) – 06.10.2025

Il Tar Sicilia, nella sentenza n. 1433 del 30 aprile 2025, chiarisce che un **manufatto realizzato senza titolo non può essere sanato** con il cosiddetto **decreto "Salva Casa"** se l'abuso ricade entro la **fascia di rispetto paesaggistica di 150 metri** dai corsi d'acqua, trattandosi di vincolo di **inedificabilità assoluta**, né se **manca la doppia conformità** alle norme urbanistiche al tempo della costruzione e della domanda di sanatoria.

Il requisito della doppia conformità

L'istanza di sanatoria (presentata ai sensi dell'art. 14 della legge regionale siciliana n. 16/2016, che recepisce l'art. 36 dpr 380/2001) riguardava l'**ampliamento di un fabbricato**, consistente in una piccola dependance, realizzato **senza autorizzazione**. Il Comune aveva rigettato l'istanza perché **la costruzione non era conforme**, all'epoca di realizzazione, alle norme del **Regolamento edilizio allora vigente**, in quanto il fabbricato sarebbe stato realizzato alla distanza di **m. 6,75 dal confine con altre ditte**. Il manufatto non era altresì conforme alla legge Galasso (poi dlgs. n. 42/2004), in quanto ricadente nella **fascia di rispetto di m. 150** dai torrenti, ovvero in zona di **tutela paesaggistica**, in cui sarebbe stato necessario il **preventivo parere della Soprintendenza**.

Quindi, il rigetto dell'istanza di sanatoria era dovuto al **mancato rispetto del [requisito della doppia conformità](#)** sia in relazione all'**ubicazione all'interno della fascia di rispetto di 150 m.** da un vicino torrente, sia alla violazione al momento dell'edificazione, delle **distanze legali dai confini**.

Il vincolo di inedificabilità di un abuso entro la fascia di rispetto

La violazione di tale prescrizione, secondo il Tar Sicilia, è già di per sé decisiva, dal momento che l'art. 142, comma 1, lett. c) del Codice dei beni culturali e paesaggistici comporta un **vincolo di inedificabilità assoluta**, a fronte del quale è **impossibile ogni sanatoria**. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono, infatti, di **interesse paesaggistico**.

Entro la **fascia di rispetto di 150 metri** opera un vincolo di inedificabilità assoluta, posto a **protezione del corso dell'acqua** e funzionalizzato proprio ad **evitare costruzioni in tale area particolarmente vulnerabile sotto il profilo paesaggistico**. In tali condizioni, la preclusione della sanatoria è assoluta.

Inoltre l'art. 36 dpr 380/2001 richiede, in termini rigidi ed inderogabili, la sussistenza della **doppia conformità**, sia al momento di **realizzazione dell'intervento edilizio** sia nel momento in cui **si chiede la sanatoria**. I vincoli paesaggistici e il requisito inderogabile della doppia conformità hanno reso **obbligatorio** il provvedimento di **rigetto dell'istanza di sanatoria**.

Articolo tratto da *Teknoring*