

La Soprintendenza ha 180 giorni per il parere sull'autorizzazione paesaggistica in sanatoria

Non 45 giorni. Il silenzio dell'amministrazione pubblica per il decorso dei termini sull'istanza non equivale mai ad assenso

di [Giorgio Tacconi](#) – 10.03.2025

Il Tar Campania, Salerno, nella sentenza n. 255 del 7 febbraio 2025, distingue i **termini per il rilascio del parere** da parte di una Soprintendenza, per un condono edilizio, da quelli per l'**autorizzazione paesaggistica per immobili in area vincolata**. Il caso riguarda l'impugnazione del provvedimento di **diniego dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria** (legge n. 47 del 1985), adottato da un Comune a seguito del parere contrario espresso dalla Soprintendenza provinciale.

Autorizzazione paesaggistica in sanatoria: il caso

L'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica riguardava **due fabbricati disposti a schiera**, realizzati con **pannelli in cemento amianto** agganciati a una struttura di ferro, collocati **in area tutelata** e dichiarata di **notevole interesse pubblico con vincolo paesaggistico**. I proprietari intendevano riqualificare i fabbricati, proponendo un progetto di ristrutturazione, attraverso **la demolizione e la ricostruzione delle strutture**, senza eccedere il volume esistente.

La Soprintendenza, dopo aver comunicato il **preavviso di rigetto** e non essendo pervenute osservazioni da parte dell'interessato, aveva espresso il **parere negativo** perché gli abusi **non erano suscettibili di inserimento nel contesto paesaggistico**, trattandosi di manufatti prefabbricati, privi di qualsiasi valore architettonico che, per le caratteristiche di materia, forma, tipologia e composizione, **alteravano incisivamente e negativamente il sito**, costituendo elementi detrattori della qualità paesaggistica dei luoghi, chiaramente percepibili da punti di normale accesso al pubblico. Trattandosi di **immobili già ultimati e completati**, non era possibile ipotizzare eventuali ulteriori lavori.

Il ricorrente sosteneva che il parere della Soprintendenza era **tardivo**, essendo stato adottato dopo la scadenza del **termine di 45 giorni** dalla richiesta e in quanto il preavviso di rigetto non avrebbe potuto prolungare il termine originario oltre la scadenza prevista dalla legge. Essendosi consumato il potere della Soprintendenza, [si sarebbe formato il silenzio-assenso](#) nel rapporto tra pubbliche amministrazioni.

I riferimenti normativi

Il riferimento normativo è l'**articolo 32 della legge sul condono edilizio n. 47 del 1985**, che subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni **entro 180 giorni** dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente **può impugnare il silenzio-rifiuto**. Il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela paesaggistico-territoriale, inclusa la competente Soprintendenza, **preclude il rilascio del titolo abilitativo** edilizio in sanatoria.

Il Tar Salerno ricava da questa espressa previsione della legge che la mancata espressione del **parere entro 180 giorni** (non essendo applicabile il **termine di 45 giorni** richiamato dalla parte ricorrente, riferibile all'**autorizzazione paesaggistica ordinaria** e non al parere da rendere nel procedimento di condono edilizio) non determina la formazione del silenzio assenso ma si configura come **silenzio inadempimento** rispetto all'obbligo di esprimere il parere di compatibilità paesaggistica.

Il silenzio non è mai assenso

La giurisprudenza, conseguentemente, è costantemente orientata nel senso che, in tema di condono di manufatti su aree soggette a vincoli, **il silenzio formatosi per decorso dei termini sulla istanza di regolarizzazione edilizia non equivale mai ad assenso**; ove poi, scaduto il termine, sia sopravvenuto il parere negativo, avendo il medesimo valenza vincolante, esso viene ad assumere il valore di **atto preclusivo**

del condono. Il silenzio-assenso sull'istanza di condono edilizio inerente ad opere abusive realizzate in area sottoposta a vincolo si perfeziona **unicamente in presenza del parere favorevole** dell'autorità preposta alla tutela del vincolo medesimo e non anche in caso di parere negativo.

Nel caso specifico, **il termine di 180 giorni non era scaduto** all'atto della espressione del parere e, comunque, seppure fosse stato applicabile il termine di 45 giorni, esso sarebbe stato sospeso dalla comunicazione dei motivi ostativi al parere favorevole. Considerato, inoltre, che **l'amministrazione comunale era vincolata dal parere contrario della Soprintendenza**, è infondata anche l'ulteriore censura sulla mancata comunicazione del preavviso di rigetto da parte del **Comune, privo di autonomia decisionale** al riguardo, senza considerare che **la parte interessata non aveva formulato osservazioni** dopo aver ricevuto la comunicazione dei motivi ostativi al parere favorevole da parte della Soprintendenza, così dimostrando di **non avere interesse al rinnovo** della suddetta comunicazione da parte del Comune.

Con un secondo motivo di impugnazione, il ricorrente sosteneva che la Soprintendenza avrebbe dovuto **valutare la proposta progettuale** di completamento delle opere allegata all'istanza di condono, consistente in interventi di **ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione** dell'edificio preesistente. La riqualificazione dell'immobile avrebbe consentito l'**armonico inserimento delle opere** nella zona di rilevanza paesaggistica.

Autorizzazione paesaggistica in sanatoria: la finalità dell'istanza

Ma a giudizio del Collegio, la Soprintendenza si è pronunciata legittimamente sulle **opere così come si presentano allo stato attuale**. Infatti, la presentazione di un'istanza di condono è finalizzata ad ottenere la sanatoria di un fabbricato abusivamente realizzato **nelle condizioni di fatto e con le caratteristiche costruttive in cui si trova** al momento della presentazione dell'istanza. Quindi non può rilevare, ai fini della valutazione di compatibilità paesaggistica, il **proposito di futuri interventi migliorativi** realizzabili da parte del proprietario.

Anche una **scarna motivazione** del parere contrario sulla compatibilità paesaggistica può essere ritenuta **sufficiente a dare conto del disvalore paesaggistico di un'opera** e il giudizio dell'organo preposto alla tutela del vincolo paesaggistico costituisce espressione di **discrezionalità tecnica**, sindacabile in sede giurisdizionale soltanto per **difetto di motivazione, illogicità manifesta** ovvero per **errore di fatto conclamato**, che nel caso specifico non erano ravvisabili.

Anche il terzo motivo di impugnazione, con cui la parte ricorrente deduceva il vizio di **eccesso di potere per contraddittorietà**, avendo il Comune dapprima proposto un provvedimento favorevole e, successivamente, dichiarato di condividere pienamente il parere contrario della Soprintendenza, è stato ritenuto **infondato** perché, indipendentemente dalla condivisione o meno del parere della Soprintendenza, **il Comune era vincolato dal suddetto parere contrario**, per cui risulta irrilevante e superflua ogni considerazione sulla condivisibilità di tale parere nell'ambito del provvedimento definitivo impugnato.

In conclusione, **il ricorso è stato respinto** per l'infondatezza di tutte le censure dedotte.