

SANATORIA PAESAGGISTICA POSTUMA: SPAZI ASSAI LIMITATI PER L'OTTENIMENTO

DI ADA LUCIA DE CESARIS

CONSIGLIO DI STATO, SEZ VI, 15 NOVEMBRE 2024, N. 9169

L'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica è concedibile per gli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

L'impatto dell'intervento sull'originario assetto del territorio va verificato per qualsiasi opera edilizia calpestable che può essere sfruttata per qualsiasi uso.

Il Consiglio di Stato, con una sentenza sintetica ma precisa, interviene nel definire le situazioni che non rendono possibile una sanatoria postuma ex art. 167 d.lgs 42/2004, confermando l'orientamento che ricomprende nelle categorie dei nuovi volumi e nuove superfici: qualsiasi intervento in grado di modificare lo stato dei luoghi.

La vicenda nasce dalla richiesta di sanatoria urbanistica e paesaggistica presentata dai proprietari di un terreno agricolo al fine di ottenere l'autorizzazione di un muro di contenimento, volto, a loro dire, a stabilizzare la scarpata, e altri interventi inerenti al riassetto del terreno.

La Soprintendenza, a valle della verifica, ha ritenuto le opere realizzate non compatibili con le caratteristiche dei luoghi e quindi non sanabili, con la conseguenza che il Comune ha emesso un primo diniego della sanatoria. Questo provvedimento, tuttavia, è stato oggetto di annullamento da parte del TAR Campania, in quanto non era stato preceduto dall'avviso di diniego ex art. 10 bis della L. 241/1990.

Ripreso il procedimento, la Soprintendenza ha quindi comunicato agli interessati i motivi ostativi e confermato il parere contrario alla sanatoria postuma, conseguentemente il Comune ha concluso il procedimento finalizzando un diniego definitivo dell'accertamento di conformità.

Provvedimento nuovamente impugnato avanti al TAR, che tuttavia questa volta, con sentenza semplificata, ha respinto il ricorso (e i successivi motivi aggiunti) in quanto ritenuto manifestamente infondato.

Il Consiglio di Stato conferma la decisione del TAR.

Innanzitutto, sia in primo grado che in appello, viene respinta l'ipotesi dei ricorrenti secondo cui le opere sarebbero state realizzate per garantire la sicurezza dei luoghi in caso di eventi sismici e di esondazioni, ritenendo esaustivi gli approfondimenti tecnici dettagliati e le motivazioni redatte dal Comune, che dimostravano come le opere non avessero nessun ruolo di presidio e messa in sicurezza.

In secondo luogo, anche per il giudice di appello, il muro di contenimento e la sistemazione di un piazzale con l'uso di materiali diversi da quelli ritenuti idonei hanno evidentemente determinato nuove superfici utili e volume. Fatto questo sufficiente, così come sancito dai commi 4 e 5 dell'art. 167, a non consentire la sanabilità ex post degli abusi

Secondo il Consiglio di Stato, infatti, ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica devono ritenersi "opere abusive" tutte quelle opere edilizie calpestabili che possono essere sfruttate per qualsiasi uso, sia sostanziali che formali, purché aventi rilevanza paesaggistica.

Questa interpretazione conferma una lettura assai rigorosa e allo stesso tempo suscettibile di ampia discrezionalità da parte dell'amministrazione nell'individuazione delle nozioni di nuovi volumi e nuove superfici utili. Tutto può esserlo, dipende dallo stato dei luoghi, dalle condizioni e dalle norme che regolano quel territorio. Quindi anche una minima modifica potrà non essere considerata sanabile se comporta un mutamento della situazione originaria, con la conseguenza che è sempre più opportuno procedere prima con le richieste di autorizzazione paesaggistica, consentendo il confronto con l'amministrazione e in alcune ipotesi arrivando a soluzioni condivise. Spazio che evidentemente nella fase di sanatoria non è più dato.