



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1
Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" - CUP: H11B21007650006

S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

SENTENZE

Regione del Veneto

Direzione Semplificazione Normativa e Procedimentale per l'Attuazione del PNRR

AMBITO: AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – CONFORMITA' URBANISTICA

Consiglio di Stato, Sez. VII, n. 2269 dd. 19.03.2025 – art. 36 bis, comma 4 della L. n. 105/2024 cd. "Salva Casa" - compatibilità paesaggistica per abusi incidenti su volumetrie e superfici utili - procedura distinta e speciale rispetto a quella contenuta nel Codice del Paesaggio – ammissibilità della sanatoria paesaggistica postuma

La vicenda riguarda un contenzioso avviato dalla concessionaria del servizio per il trasporto pubblico locale per la linea di navigazione lagunare di collegamento di Venezia con l'aeroporto Marco Polo di Venezia e le isole del Lido e di Murano contro il Comune di Venezia per l'annullamento di un accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato dall'Ente in favore di società terza controinteressata, che svolge, anch'essa in forma imprenditoriale, un'attività di trasporto analoga. L'accertamento di compatibilità era volto a sanare una passerella a servizio dell'ormeggio dei natanti destinati al trasporto pubblico, oggetto di precedente Autorizzazione Paesaggistica nel 2015, rispetto alla quale l'opera neo realizzata era stata pure ridimensionata. La controinteressata aveva presentato SCIA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001, impugnato dalla concessionaria avanti al Giudice amministrativo per lamentata violazione dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004. Il ricorso era stato accolto in primo grado.

Il Consiglio di Stato, con uno dei primi orientamenti resi a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni della L. 105/2024 cd. "Salva Casa", ribalta la decisione del TAR Veneto, confermando il venir meno del divieto totale di accertamento postumo della compatibilità paesaggistica in caso di creazione abusiva di volumi utili.

In premessa, la sentenza chiarisce che, in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria è sopraggiunto il comma 4 dell'art. 36-bis del D.P.R. n.380/2001, introdotto dall'articolo 1, comma 1, lettera h), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (convertito in legge n. 105/2024), che si è affiancato alla previgente disposizione restrittiva dell'articolo 167 comma.4 del D.lgs. 42/2004 (Codice beni culturali e paesaggio) in base alla quale sugli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico sussiste un generale divieto di regolarizzare illeciti edilizi qualora comportanti creazione e incrementi di volumi o superfici utili. Ciò ha comportato come conseguenza che l'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico debba ora esprimere il proprio parere vincolante, anche in caso di creazione abusiva di superfici utili.

La sentenza in commento, richiamando l'art. 6, comma 1, lett. b-bis, del d.P.R. n. 380/2001, fornisce una distinzione tra superficie utile e superficie accessoria, affermando che una superficie meramente accessoria, che non configura uno spazio stabilmente chiuso, non rientra nel concetto di superficie utile e quindi nella preclusione di cui al citato art. 167, comma 4, del d. lgs. n. 42 del 2004. Di converso, saranno da escludere dalla attività edilizia libera alcuni interventi che configurano spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che "possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile".

La sentenza ribadisce che la nuova disposizione posta dal comma 4 dell'art. 36-bis D.P.R. n.380/2001 si è affiancata alla previgente disposizione restrittiva dell'art. 167 comma 4 d.lgs. 42/2004 in base alla quale sugli immobili sottoposti a qualsiasi vincolo paesaggistico sussiste un generale divieto di regolarizzare illeciti edilizi qualora comportanti creazione e incrementi di volumi o superfici utili. Tale divieto giustifica il rigetto della relativa istanza ed assume carattere vincolato per l'amministrazione procedente (cfr. CdS, n. 9003/2024, n. 3805/2020, n. 3732/2019), arrivando a rendere improcedibile l'istanza. La nuova disposizione della legge "Salva Casa" ha aggiunto un'eccezione alla suddetta rigida regola di improcedibilità, ammettendo la possibilità di valutare la compatibilità paesaggistica di una categoria di abusi edilizi "minori", cioè diversi dalle opere effettuate in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da essa, ovvero per illeciti qualificabili come:

- variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla SCIA alternativa;
- parziali difformità dal permesso di costruire;
- assenza o difformità dalla SCIA ordinaria.

Ultimo aggiornamento: 09.05.2024

La nuova procedura di sanatoria introdotta nell'ordinamento è da qualificarsi come una procedura distinta e speciale rispetto a quella contenuta nel Codice del Paesaggio, collocata al di fuori del medesimo Codice.

Il Consiglio di Stato, con la sentenza in commento ha riconosciuto la sopravvenuta procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica con aumento volumetrico e superfici, confermando la sua applicabilità, ancorché posta al di fuori del D.lgs. 42/2004, ed affermando testualmente *"Infine, per completezza, in tema va segnalato che il comma 4 dell'art. 36-bis del D.p.r. n.380/2001, introdotto dall'articolo 1, comma 1, lettera h), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, ha fatto venir meno il divieto assoluto di accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, imponendo all'autorità preposta alla tutela del vincolo, anche in caso di creazione abusiva di superfici utili, di esprimere il proprio parere vincolante"*.

Link: https://mdp.giustizia-amministrativa.it/visualizza/?nodeRef=&schema=cds&nrg=202406641&nomeFile=202502269_11.html&subDir=Provvedimenti