ABUSI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO: TRA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA E NOZIONE DI SUPERFICIE UTILE

Nota a T.A.R. Sicilia-Catania, Sez. III, 27 novembre 2024 n. 3942

Una recente pronuncia del T.A.R. Sicilia-Catania torna sulla nozione di "superficie utile" in presenza di vincolo paesaggistico e, in generale, sulla tipologia di abusi edilizi in aree sottoposte a vincolo, passabili di sanatoria.

Nel caso in esame, parte ricorrente aveva realizzato un'opera abusiva, consistente nella realizzazione di una pertinenza sulla corte esterna del fabbricato preesistente, adibita ad uso lavanderia e ripostiglio, a servizio esclusivo e necessario dell'abitazione principale.

Alla luce della procedura straordinaria di sanatoria introdotta dall'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (c.d. "terzo condono edilizio"), al fine di regolarizzare l'opera realizzata *sine titulo*, l'interessato presentava istanza di condono edilizio.

Detta istanza veniva successivamente rigettata dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Messina.

Il T.A.R. Sicilia-Catania, chiamato a pronunciarsi sulla legittimità del provvedimento impugnato – pur accogliendo parzialmente il ricorso introduttivo nella parte in cui il provvedimento della Soprintendenza dispone la rimessione in pristino dello stato dei luoghi (che, ricordiamo, può essere disposta solo dall'Amministrazione comunale, unica autorità procedente e competente a definire il procedimento) – ha confermato quanto pacificamente statuito dalla giurisprudenza amministrativa in punto di non condonabilità delle opere che comportano nuovi volumi o superfici nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

In particolare, è stato ribadito che nell'ambito dei territori vincolati a livello

paesaggistico, è preclusa la sanatoria di qualsivoglia nuovo volume, anche di natura tecnica, o di qualsivoglia superficie.

Sul punto, seppur l'art. 167, comma 4, lett. a), d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 inequivocabilmente statuisce che l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria non può essere rilasciata con riguardo ad opere che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. A fronte di una definizione legislativa alquanto generica di superficie utile, è stato il Giudice amministrativo a chiarirne la portata.

Come ribadito dal Giudice catanese, la nozione di "superficie utile" deve essere intesa in senso ampio e finalistico, ossia non limitata agli spazi chiusi o agli interventi capaci di provocare un aggravio del carico urbanistico, bensì avendo cura di considerare *"qualsiasi opera edilizia calpestabile o che può essere sfruttata per qualunque uso"* (T.A.R. Sicilia-Catania, n. 3942/2024, punto 10.3).

Non vi è stata, dunque, ragione alcuna per disattendere la granitica giurisprudenza secondo cui tutte le opere realizzate sull'area sottoposta a vincolo hanno un'indubbia rilevanza paesaggistica, anche se trattasi di volumi tecnici o di un'eventuale pertinenza, poiché le esigenze di tutela dell'area sottoposta a vincolo paesaggistica possono anche esigere l'immodificabilità dello stato dei luoghi (*ex multis,* cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 14 novembre 2022 n. 9950; Consiglio di Stato, Sez. II, 4 marzo 2019 n. 358).

In ragione delle suesposte coordinate ermeneutiche, in precedenza è stato ad esempio ritenuto che l'abbassamento del solaio di calpestio con contestuale aumento delle altezze interne di un locale sottotetto, reso abitabile, è da considerare una variazione di superficie assolutamente non marginale (Consiglio di Stato, Sez. VI, 21 luglio 2020 n. 4661); mentre, allo stesso tempo, non configurerebbe, secondo il Supremo Consesso, creazione di superficie utile la realizzazione di un balcone (Consiglio di Stato, Sez. VI, 17 marzo 2022 n. 1932).

Pertanto, la sentenza in commento conferma inequivocabilmente il consolidamento della giurisprudenza amministrativa in tema di accertamento di compatibilità paesaggistica e creazione o aumento di superfici utili o volumi.

Un orientamento che, indubbiamente, risulta particolarmente rigido ma che difficilmente verrà messo in discussione, dal momento che – come ha più volte statuito anche la Corte Costituzionale (da ultimo, v. sentenza 22 novembre 2022 n. 252) – è ormai pacifico che soltanto gli interventi edilizi di minore importanza quali restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e, in generale, opere che non comportano nuovi volumi o superficie possono essere ritenuti sanabili in aree sottoposte a specifici vincoli.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Enrico Cassaro, Associate
Email: *enrico.cassaro@grplex.com*