Dl salva casa: chiarimenti del MiC sul nuovo accertamento di compatibilità paesaggistica

8 Aprile 2025

Arriva un importante chiarimento dal Ministero della Cultura sul cosiddetto **decreto “salva casa”** (Dl 69/2024), che ha introdotto nuove disposizioni sulle procedure di accertamento di compatibilità paesaggistica, in sanatoria, per alcuni abusi edilizi che comportano aumenti di volume o superficie. Secondo quanto riportato nella **Circolare n. 19 del 2 aprile 2025**, anche gli immobili costruiti con difformità urbanistiche in aree tutelate dal punto di vista paesaggistico possono accedere alla **sanatoria** perché le nuove disposizioni sono pienamente applicabili anche in assenza di coordinamento interno con le previsioni dell’art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004) che regola la materia.

Il punto centrale riguarda l’articolo 36-bis del Testo Unico Edilizia (Tue), che ha semplificato la procedura di regolarizzazione. Questa norma, fino al chiarimento del Mic, sembrava entrare in conflitto con l’articolo 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che invece consente la sanatoria paesaggistica **solo per abusi minimi**, ossia quelli che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l’aumento di quelli legittimamente realizzati.

In particolare, l’articolo 36-bis del Tue ha introdotto una nuova procedura di sanatoria edilizia ordinaria con doppia conformità semplificata, per alcune tipologie di abusi edilizi (interventi in parziali difformità e in variazioni essenziali dal Pdc e dalla Scia alternativa al Pdc, nonché lavori in difformità o in assenza di Scia semplice) e consente, per i medesimi, anche la sanatoria paesaggistica, pur se comportano aumenti di volume o superficie. Inoltre, l’accertamento di compatibilità paesaggistico disciplinato da questo articolo si svolge secondo una procedura semplificata rispetto a quella prevista dall’articolo 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed è caratterizzata dal silenzio assenso in caso di inerzia degli organi competenti (Regione o Comune delegato/Soprintendenza).

Le due norme – prosegue la Circolare del MiC – apparivano, quindi, disallineate e per questo si è ritenuto necessario un chiarimento anche rispetto alla previsione dell’art. 183, comma 6 del Codice, in base alla quale eventuali deroghe ai princìpi del Codice stesso possono essere introdotte solo con espressa modifica delle sue disposizioni. Cosa che non è avvenuta con l’art. 36-bis del Tue che ha previsto una ipotesi di sanatoria paesaggistica senza modificare l’art. 167 del Codice.

Ma secondo il ministero, il contrasto tra le due norme è **solo apparente**. L’articolo 36-bis, essendo più recente, prevale grazie al principio della successione temporale delle leggi. Inoltre, anche se introduce una **procedura semplificata**, il parere della Soprintendenza **resta vincolante**, a garanzia della tutela del paesaggio.

In particolare, si legge nella Circolare del Mic che:

– all’art. 183, comma 6 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, deve essere riconosciuta una

funzione programmatica che, in quanto tale, non è in grado di incidere sui superiori principi ordinamentali che disciplinano la successione delle leggi nel tempo;

– l'art. 36-bis del Tue non deroga ai principi del Codice in quanto il parere delle Soprintendenze mantiene natura vincolante ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio;

– pertanto, non sussiste alcun contrasto con l'art. 183, comma 6, del Codice e inoltre, in considerazione del criterio cronologico, l'art. 36-bis trova piena applicazione, anche in mancanza di un richiamo derogatorio dell'art. 167, comma 4, del Codice. Il divieto di rilascio in sanatoria dell'autorizzazione paesaggistica, fatti salvi alcuni casi "minori" previsti dall'art. 167, non esclude, infatti, che il legislatore possa introdurre, per legge e in via generale, limitate ipotesi in cui sia possibile accertare ex post la compatibilità paesaggistica di un intervento.

Altro punto chiarito: la nuova sanatoria vale **anche per i cosiddetti "vincoli sopravvenuti"**, cioè per quelle costruzioni che al momento della realizzazione non erano soggette a vincoli, ma che lo sono diventate successivamente quando il vincolo è stato introdotto. Anche in questi casi, si potrà procedere con la verifica di compatibilità paesaggistica in sanatoria, come previsto sempre dall'art. 36-bis, comma 4 del Tue.

Infine, il Ministero, per garantire una corretta applicazione del Testo Unico sull'Edilizia, ha invitato le **Soprintendenze** a organizzarsi in modo efficiente, affinché il ricorso al silenzio assenso sia limitato ai soli casi marginali e residuali.

In allegato la Circolare MIC n. 19 del 2 aprile 2025

Allegati

MIC_circolare_esplicativa_art_36-bis_TUE
Apri

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Edilizia e Territorio
Tel. 06 84567.277
E-Mail:
ediliziaeterritorio@ance.it