

Un edificio costruito prima dell'introduzione di un vincolo paesaggistico è soggetto a sanzioni?

Alfonsina Capone

Il vincolo paesaggistico è una disposizione legale italiana volta a proteggere aree di rilevante valore storico, culturale e ambientale dagli interventi edilizi che potrebbero comprometterne l'integrità. Recentemente, la sentenza 1345/2024 del TAR della Sicilia ha chiarito che le sanzioni non possono essere imposte per opere realizzate prima dell'introduzione del vincolo paesaggistico.

Cos'è il vincolo paesaggistico?

Il **vincolo paesaggistico** costituisce una disposizione legale prevista dalla normativa italiana, volta a tutelare aree di notevole valore storico, ambientale e culturale da interventi edilizi e infrastrutturali che potrebbero compromettere la loro bellezza e integrità.

Il vincolo paesaggistico cerca di bilanciare lo sviluppo umano con la conservazione delle risorse naturali e della bellezza del territorio, quindi si applica a determinate zone, con lo scopo di preservarne le caratteristiche peculiari limitando interventi che potrebbero alterarle.

La **legge n. 431 del 4 agosto 1985, la cosiddetta Legge Galasso, ha introdotto il vincolo paesaggistico** su una serie di beni e aree di notevole interesse pubblico, caratterizzate per il rilevante valore storico-culturale, naturale, morfologico ed estetico.

Inoltre **l'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio** individua le seguenti zone soggette a vincolo paesaggistico:

- territori costieri;
- territori marini e lacustri;
- fiumi e corsi d'acqua;
- parchi e riserve naturali;
- territori boschivi;
- rilievi alpini e appenninici;
- vulcani;
- zone di interesse archeologico;
- ghiacciai e circhi glaciali.

Quando si deve realizzare un progetto edilizio bisogna sempre verificare che la zona d'interesse non sia soggetta a vincolo paesaggistico. Per tale motivo risulta quindi necessario:

- **consultare gli strumenti urbanistici del Comune** in cui si trova l'area di interesse, questi documenti includono il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il Piano di Assetto del Territorio (PAT), piani particolareggiati e norme tecniche di attuazione;
- **contattare la Soprintendenza competente per la regione in cui si trova l'area**, in quanto essa rappresenta l'ente responsabile della tutela del paesaggio e quindi dovrebbe essere perfettamente

in grado di fornire le informazioni di dettaglio sui vincoli in vigore e su eventuali aggiornamenti o modifiche degli stessi;

- **ricerca online**, alcuni comuni e regioni mettono a disposizione del pubblico banche dati o mappe interattive che consentono di verificare i vincoli in modo autonomo;
- **consultare un tecnico**, per una verifica accurata e completa dei vincoli paesaggistici è consigliabile consultare un tecnico esperto nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica che fornirà tutti i chiarimenti possibili.

Recentemente il TAR della Sicilia ha emesso **la sentenza 1345/2024**, chiarendo che un **vincolo paesaggistico** successivo alla costruzione di un edificio non può comportare il pagamento di una sanzione.

Indennità illegittima: Il TAR della Sicilia sconfessa l'assessorato ai beni culturali

Il TAR della Sicilia nella sentenza 1345/2024, ha accolto il ricorso di due proprietari di un immobile situato nella storica Valle dei Templi di Agrigento contro l'assessorato regionale dei beni culturali e dell'identità siciliana. Gli appellanti hanno contestato il decreto di ingiunzione per il pagamento di un'indennità relativa a un'opera realizzata senza titolo nel 1983 ricadente in area sottoposta a **vincolo paesaggistico**.

I ricorrenti hanno sostenuto fin dall'inizio che l'indennità imposta fosse illegittima, poiché la costruzione era stata completata prima dell'introduzione di un vincolo paesaggistico nella zona.

In sede di discussione, il TAR ha stabilito che **l'indennità pecuniaria non può essere applicata** per i seguenti motivi:

- **le tempistiche della costruzione**, poiché il fabbricato era stato completato prima che fosse introdotto il vincolo paesaggistico nel 1985;
- **la normativa vigente**, in quanto il comma 3 relativo all'art. 5 della **Legge Regionale 17/1994**, *"sollevata dal C.G.A. con riferimento al presunto superamento di un limite proprio della competenza statutaria primaria della Regione Siciliana (...)"*, stabilisce che non è possibile irrogare sanzioni pecuniarie quando il vincolo è stato istituito dopo la realizzazione dell'opera.

La sentenza del TAR Sicilia non solo annulla l'atto impugnato, ma sottolinea anche la necessità di una chiara verifica dell'applicabilità delle sanzioni inerenti i vincoli paesaggistici in sede di introduzione degli stessi qualora siano presenti strutture esistenti. Il Tribunale ha inoltre ricordato che è **responsabilità dell'amministrazione evidenziare le modalità di vincolo e fornire la documentazione necessaria**.

L'accoglimento del ricorso conferma la necessità di applicare le normative edilizie con attenzione nei contesti sensibili, come ad esempio quello della Valle dei Templi, patrimonio dell'umanità.