

Sanatoria urbanistica e paesaggistica, quali requisiti sono necessari?

4 Agosto 2020

Anche se un volume non è rilevante ai fini urbanistici, potrebbe avere un impatto sul paesaggio. Un caso che non consentirebbe il rilascio della sanatoria. Lo ha spiegato il **Tar Toscana** con la **sentenza 744/2020**.

Impatto urbanistico e sul paesaggio, il caso

Nel caso preso in esame, il proprietario di un edificio aveva realizzato, senza autorizzazione, delle opere per rialzare il sottotetto. I nuovi volumi erano stati destinati a deposito e raccolta dell'acqua, piccolo vano ripostiglio e servizio igienico.

Per ottenere la regolarizzazione dei lavori effettuati, aveva presentato al Comune due istanze, una per ottenere l'attestazione di conformità della **sanatoria urbanistica** e l'altra per far accertare la **compatibilità paesaggistica**. Il Comune le aveva rigettate entrambe, sostenendo che l'ampliamento volumetrico, di notevoli dimensioni, non poteva essere giustificato come locale tecnico.

A detta del responsabile, però, l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria sarebbe stata illegittimamente negata per ragioni urbanistiche, nonostante la Commissione comunale per il Paesaggio avesse espresso valutazione positiva di compatibilità paesaggista.

Volumi edilizi: l'impatto urbanistico e paesaggistico

Il Tar ha dato ragione al Comune accertando che l'intervento, che aveva comportato anche l'ampliamento della scala di collegamento tra sottotetto e piano inferiore, la sostituzione del pergolato e la realizzazione di una finestra, non mirava alla creazione di un vano tecnico.

I giudici hanno spiegato inoltre che, anche se si fosse trattato di un vero vano tecnico, l'opera non avrebbe dovuto ottenere automaticamente l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria. I volumi tecnici, infatti, non rilevano dal punto di vista urbanistico, ma possono avere un impatto sul paesaggio, soprattutto all'interno di una zona vincolata, come quella in cui sorgeva l'edificio interessato dall'intervento.

“La nozione di **superficie e volume utile** - ha affermato il Tar - è diversa ai **fini urbanistici** e ai **fini paesistici**. Mentre nelle valutazioni di natura urbanistica, attraverso il volume utile, viene misurata la consistenza dei diritti edificatori, nei giudizi paesistici è utile solo il volume percepibile come ingombro alla visuale o come innovazione non diluibile nell'insieme paesistico”.

Questo significa che un volume **irrilevante ai fini urbanistici** potrebbe creare un **ingombro intollerabile per il paesaggio**, ma anche che un volume rilevante ai fini urbanistici potrebbe non avere alcun impatto sul paesaggio.

Dato l'ampliamento volumetrico realizzato, ben visibile anche dall'esterno, il Tar ha respinto il ricorso, convalidando il diniego della sanatoria urbanistica e dell'autorizzazione paesaggistica.

[sentenza tar](#)