

I limiti dell'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica ed i caratteri del preavviso di rigetto

di Luca Del Prete

Data di pubblicazione: 23-7-2026

[Poiché] il divieto legale di sanatoria paesaggistica previsto dall'art. 167, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004 [...] individua in modo tassativo le sole ipotesi di sanatoria ammissibile, in presenza di nuovi volumi o superfici la reiezione dell'istanza è obbligatoria e vincolata, senza spazio per valutazioni discrezionali, di ragionevolezza o di compatibilità paesaggistica. Di conseguenza, secondo questa impostazione, il TAR avrebbe erroneamente richiesto una nuova valutazione nel merito, mentre la sanatoria doveva ritenersi preclusa ab origine, rendendo legittimo il diniego dell'Amministrazione. Il motivo è infondato. Seppure sia senz'altro vero che l'appellato ha realizzato nuovi volumi e superfici non sanabili ai sensi dell'art. 167 co. 4 cit., il provvedimento della Soprintendenza, per i motivi già esposti non chiarisce quali opere siano ritenute assentibili'.

‘Il parere definitivo della Soprintendenza del 20 agosto 2019 è eccessivamente succinto e motivato “per relationem”, come correttamente rilevato dal T.A.R. in primo grado e non permette di comprendere pienamente la ricostruzione fattuale ed il ragionamento logico giuridico a sostegno del diniego. Il parere avrebbe dovuto fondarsi su una istruttoria completa e una motivazione coerente con le risultanze acquisite. Come da giurisprudenza consolidata, si ritiene che non sia necessario confutare analiticamente tutte le argomentazioni del privato, ma sia sufficiente che la motivazione del diniego emerga complessivamente e logicamente dall'atto stesso, in ossequio all'art. 10-bis della L. n. 241 del 1990.

Guida alla lettura

L'interessante vicenda presa in esame dalla sentenza in commento offre l'occasione per chiarire i **confini applicativi dell'art. 167 del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42** in merito al **regime giuridico delle opere eseguite in assenza o in difformità rispetto all'autorizzazione paesaggistica e soprattutto per ribadire ancora una volta i doveri di *clare loqui* che gravano sull'amministrazione nell'esercizio dei suoi poteri funzionali, in particolare per quanto concerne l'eshaustività e la chiarezza dell'obbligo motivazionale.**

I fatti traggono origine dalla costruzione di un fabbricato realizzato in parziale difformità rispetto ai titoli edilizi e al parere di conformità paesaggistico della Soprintendenza. Trattandosi di opere di varia tipologia ritenute necessarie a causa della conformazione dei luoghi, veniva

avanzata istanza di permesso di costruire in sanatoria e di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004. La Soprintendenza, con un primo parere non definitivo, si esprimeva negativamente in ordine alla compatibilità paesaggistica delle opere realizzate e sulla base di tale parere, la Regione comunicava il preavviso di rigetto dell'istanza ai sensi dell'art. 10-*bis* della l. 241/1990.

In proprietario, nel termine assegnatogli, presentava delle osservazioni in ordine alla sanabilità di alcuni degli interventi realizzati ma la Soprintendenza, con parere questa volta definitivo, confermava il proprio diniego pur ammettendo la possibile sanabilità di alcuni degli interventi realizzati. Il rigetto definitivo dell'istanza da parte della Regione veniva così fatto oggetto di impugnativa dinanzi al TAR competente che annullava tale provvedimento con una sentenza che veniva confermata nel grado successivo dal Supremo Collegio.

Come accennato, l'aspetto centrale della vicenda riguarda l'ambito applicativo dell'art. 167 del d. lgs. 42/2004 con particolare riguardo ai **limiti entro i quali è consentita una sanatoria postuma per gli interventi realizzati in difformità delle norme di tutela paesaggistica**.

Va premesso, sia pure molto sinteticamente, che **l'autorizzazione paesaggistica** è il provvedimento con il quale viene verificata la **compatibilità tra un intervento edilizio e i valori paesaggistici della zona tutelata**. Si tratta di **materia a competenza concorrente** che comporta una strutturazione del procedimento secondo i **principi della co-decisione** dove il provvedimento finale viene emanato dalla Regione, ma su parere motivato delle Soprintendenze.

Ai fini che interessano appare utile ripercorrere brevemente le tappe che hanno portato all'attuale formulazione del testo dell'art. 167 il quale, nella sua versione originaria, ricalcava il disposto dell'**art. 164 del d. lgs. 29 ottobre 1999, n. 490**. Tali norme concentravano la disciplina repressiva delle violazioni in materia paesaggistica nell'**alternativa tra la rimessione in pristino o il pagamento di un'indennità**. In altri termini l'amministrazione, di **fronte alla violazione della disciplina paesaggistica**, aveva la **facoltà** – che costituiva **espressione di discrezionalità tecnica** – di disporre la rimessione in pristino dello stato dei luoghi entro un termine prestabilito, oppure di prevedere il pagamento di un'indennità equivalente alla maggior somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito a seguito dell'abuso. La scelta tra le due misure era, come detto, rimessa all'amministrazione che assumeva la propria decisione sulla base di una valutazione di opportunità tecnica, da svolgersi, sulla base di **un'adeguata motivazione, nell'interesse della tutela dei valori naturalistici e paesaggistici compromessi**.

Tale disciplina è stata profondamente **incisa dal d.lgs. 157/2006** il quale, nel modificare il testo dell'art. 167, ha eliminato il potere di scelta tra *restitutio in integrum* e pagamento di un'indennità introducendo il ben più rigoroso principio secondo il quale **ogni violazione in materia obbliga il trasgressore alla rimessione in pristino, a proprie spese, dello stato dei luoghi**. Tale principio è **temperato dalla eccezionale sanabilità di alcuni abusi minori ossia di quelli che non hanno comportato la creazione di nuovi volumi, o di nuove superfici o un aumento dei volumi legittimamente realizzati**. Solo in questi casi eccezionali, pertanto, laddove l'autorità preposta alla tutela paesaggistica accerti la sanabilità

della trasgressione, **l'autore della violazione sarà tenuto al pagamento di una somma corrispondente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.**

L'intenzione legislativa è quindi chiara nel **voler impedire che, attraverso il potere di scelta attribuito all'amministrazione, si introduca una sorta di sanatoria paesaggistica che legittimi il fatto compiuto, dietro il pagamento di un'indennità**, in osservanza del principio generale secondo il quale la valutazione di compatibilità paesaggistica deve sempre precedere la realizzazione dell'intervento. **L'ammissibilità postuma delle opere realizzate costituisce quindi un'eccezione alla regola della non sanabilità ex post dell'abuso ed è consentita solo 'per i soli abusi minori [...] accomunati dall'assenza di offensività per i valori ambientali e paesaggistici tutelati con l'apposizione del vincolo'** (Consiglio di Stato, sez. II, 17 febbraio 2025, n. 1260).

Pertanto solo con riguardo alla valutazione dei c.d. abusi minori l'amministrazione conserva i propri poteri discrezionali. Laddove invece gli interventi realizzati abbiano comportato la creazione di nuove superfici o nuovi volumi o un aumento di quelli realizzati, il potere amministrativo è da qualificarsi come vincolato, e quindi il contenuto del provvedimento si sostanzia in una e unica soluzione conforme alla norma, come evidenziato nella sentenza in commento.

Le ipotesi di sanatoria paesaggistica hanno portato la giurisprudenza ad interrogarsi circa l'applicazione delle regole succintamente esposte anche ai volumi tecnici, ai volumi interrati e ai vani tecnici, tombati o interrati, ossia a quelli che in ambito urbanistico sono esclusi dal calcolo della volumetria, in quanto non possiedono l'abitabilità e non hanno alcuna autonomia funzionale essendo spesso strumentali a consentire l'accesso agli impianti tecnologici di un edificio. L'eccezionalità delle fattispecie in cui è consentita una sanatoria paesaggistica postuma ha portato la giurisprudenza ad operare un'**interpretazione restrittiva dell'art. 167 e quindi ad escludere l'estensione della sua applicazione anche a tali volumetrie.**

La sentenza del Supremo Collegio, nel disporre l'annullamento del provvedimento del Ministero della Cultura, conferma tale impianto normativo contestando non il contenuto finale della valutazione amministrativa ma le modalità con le quali l'amministrazione è giunta alle sue conclusioni. Va ricordato infatti che la fattispecie concreta consisteva in una pluralità di interventi, alcuni dei quali rientranti in quelli preclusi ex lege ed altri, in quanto minori, sottoposti alla valutazione postuma di compatibilità paesaggistica.

I motivi di fragilità della valutazione operata dall'amministrazione hanno riguardato essenzialmente il profilo motivazionale.

Infatti la stessa Soprintendenza, nel negare in radice la compatibilità paesaggistica, aveva ammesso che alcune opere – non ben identificate - avrebbero potuto essere suscettibili di compatibilità paesaggistica in quanto rientranti nella categoria di quegli abusi minori che in via eccezionale possono essere posteriormente autorizzati. Pertanto **la natura della fattispecie concreta avrebbe imposto all'amministrazione, in sede di emissione del parere definitivo, un ben diverso sforzo istruttorio e motivazionale in grado di rendere manifesto il percorso logico-giuridico seguito nell'esaminare e nel disciplinare**

diversamente le differenti opere realizzate, senza limitarsi a rimettersi, *per relationem*, al precedente parere non definitivo.

Il *leitmotiv* costituito dalla esaustività e dalla chiarezza della motivazione innerva anche l'altro profilo esaminato dalla sentenza in commento che riguarda **l'applicazione dell'art. 10-bis della l. 241/1990 ai procedimenti di sanatoria paesaggistica**.

Il Consiglio di Stato su questo versante, **nel ribadire l'applicazione dei principi di partecipazione del procedimento anche alla materia paesaggistica**, ha evidenziato che, una volta **presentate delle osservazioni conseguenti al preavviso di rigetto, l'amministrazione ha l'obbligo di arricchire la motivazione finale, facendo emergere di averle tutte esaminate ed eventualmente confutate**. L'amministrazione non è obbligata a contestare singolarmente ogni elemento istruttorio presentato dal destinatario del provvedimento, ma **è necessario che dalla motivazione finale emerga chiaramente che quel materiale è stato esaminato e valutato**.

Proprio questo aspetto del provvedimento è stato contestato nel caso di specie in quanto l'amministrazione, pur dopo aver ricevuto del materiale istruttorio dal destinatario del preavviso di rigetto, si è limitata a richiamarsi formalmente alla decisione precedente non consentendo così al destinatario di *'comprendere pienamente la ricostruzione fattuale ed il ragionamento logico giuridico a sostegno del diniego'*.

Va ricordato che il **preavviso di rigetto** può essere considerato come una **fattispecie di motivazione anticipata e rafforzata nella misura in cui è funzionale ad attivare un contraddittorio procedimentale qualificato, ossia focalizzato sugli specifici punti di criticità emersi in fase di istruttoria**.

In conclusione il Consiglio di Stato ribadisce la **necessità che l'azione amministrativa sia sempre rispettosa delle garanzie partecipative e dei parametri costituzionali di trasparenza e di buona amministrazione**. Questi principi **valgono anche per la tutela paesaggistica le cui valutazioni non possono tradursi in automatismi amministrativi o in motivazioni solo apparenti anche per non pregiudicare, in ultima analisi, il principio di legalità sostanziale e quello di effettività della tutela giurisdizionale**.

Pubblicato il 18/05/2026

N. 03888/2026REG.PROV.COLL.

N. 03391/2024 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3391 del 2024, proposto da Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio del Molise, Regione Molise, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria ex lege in Roma, via dei Portoghesi, 12;

contro

Ludovico Giulianelli, rappresentato e difeso dall'avvocato Alfredo Ricci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza in forma semplificata del Tribunale amministrativo regionale per il Molise n. 50/2024, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Ludovico Giulianelli;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 11 maggio 2026 il Cons. Maria Grazia Vivarelli. Nessuno è comparso per le parti costituite.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Il Sig. Ludovico Giulianelli è proprietario di un fabbricato sito a Pozzilli (IS), alla via Belvedere, loc. Feuciario, identificato al catasto al foglio n. 31, particella n. 215, ricompreso in zona "E-agricola" del vigente P.R.G. comunale e soggetto a vincolo paesaggistico.
2. L'immobile è stato realizzato dalla precedente proprietaria, sig.ra Paola Celino, sulla base di regolari titoli abilitativi: permesso di costruire n. 23 del 1° giugno 2007 e autorizzazione paesaggistica regionale n. 1035/2006, corredata dal parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza B.A.P. del Molise n. 13841/2006.
3. Nel corso dei lavori si sono resi necessari interventi non previsti nel progetto originario, a causa della particolare conformazione morfologica e della pendenza del terreno. Tali opere, pur parzialmente difformi dal progetto assentito, erano ritenute tecnicamente necessarie dal ricorrente e comunque compatibili sotto il profilo paesaggistico.
4. Divenuto proprietario del bene, il sig. Giulianelli presentava il 5 dicembre 2018 istanza di permesso di costruire in sanatoria al Comune di Pozzilli per modifiche ai prospetti e diversa distribuzione interna, nonché istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria ex art. 167 del d.lgs. n. 42/2004 alla Regione Molise e alla Soprintendenza. La Regione Molise, con nota del febbraio 2019, rilevava la compatibilità delle opere con le prescrizioni del Piano Paesistico Ambientale di Area Vasta n. 6 (ambito N1).
5. Parallelamente, il Comune di Pozzilli trasmetteva alla Soprintendenza un verbale di accertamento di presunte irregolarità edilizie, contestando vari interventi, tra cui un manufatto in legno su basamento in cemento armato, una piscina, un pergolato non provvisorio, rilevanti sbancamenti con muri di contenimento, nonché una rampa di accesso cementificata.
6. La Soprintendenza, con parere non definitivo del 3 maggio 2019, esprimeva valutazione negativa ritenendo l'istanza improcedibile ai sensi dell'art. 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e comunque incompatibili le opere con il contesto paesaggistico, sotto i profili naturalistico e percettivo-visivo. Su tale base, la Regione Molise comunicava il preavviso di rigetto dell'istanza.
7. Il ricorrente presentava articolate osservazioni nel luglio 2019, sostenendo la procedibilità dell'istanza e la minore incidenza paesaggistica dell'intervento rispetto ad altri edifici analoghi presenti in zona. Tuttavia, la Soprintendenza confermava il diniego con parere definitivo del 20 agosto 2019, pur ammettendo la possibile sanabilità di alcuni interventi non contrastanti con il precedente parere del 2006 e con l'art. 167 del Codice.
8. Preso atto di tale parere, la Regione Molise rigettava definitivamente l'istanza di sanatoria paesaggistica con provvedimento del 18 settembre 2019.
9. Il ricorrente impugnava il provvedimento avanti al TAR Molise deducendo due motivi, poi respinti con la sentenza n. 50/2024, oggetto del presente appello.

9.1. In particolare, deduceva i seguenti motivi:

- VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 10 e 10 BIS DELLA LEGGE N. 241/1990 E S.M.I.;

- VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEL D.LGS. N. 42/2004 E S.M.I., con particolare riferimento all'ART. 167 – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE del P.R.G. (E RELATIVE N.T.A.) e DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE NEL COMUNE DI POZZILLI – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 3 DELLA LEGGE N. 241/1990 e s.m.i. – DIFETTO E INSUFFICIENZA DI ISTRUTTORIA E DI MOTIVAZIONE – ERRATA PRESUPPOSIZIONE DI FATTO – ILLOGICITÀ MANIFESTA – SVIAMENTO – ECCESSO DI POTERE SOTTO ULTERIORI DIVERSI PROFILI – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DI PROPORZIONALITÀ – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 9, 42, 97 DELLA COSTITUZIONE.

10. Le Amministrazioni intime si costituivano in giudizio per mezzo dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato deducendo l'infondatezza del gravame.

11. Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Molise, Sez. I, con sentenza n. 50/2024 pubblicata il 26 febbraio 2024 ha accolto entrambi i motivi di ricorso ed ha annullato il provvedimento regionale impugnato ed i pareri negativi emessi dalla competente Soprintendenza. In particolare il T.A.R. ha stabilito che è stata violata la garanzia partecipativa di cui all'art. 10-bis della l. n. 241/1990, poiché le Amministrazioni non hanno realmente esaminato né motivatamente confutato le osservazioni presentate dal ricorrente in risposta al preavviso di rigetto, limitandosi a formule generiche e a rinvii *“per relationem”*. Inoltre il diniego della sanatoria paesaggistica è stato ritenuto viziato da difetto di istruttoria e motivazione, in quanto la Soprintendenza ha negato la compatibilità paesaggistica basandosi esclusivamente sulla difformità delle opere rispetto al parere del 2006, senza svolgere un accertamento attuale, concreto e imparziale richiesto dall'art. 167, comma 4, del Codice dei beni culturali. Ha quindi ritenuto che tale impostazione determina una preclusione automatica e illegittima alla sanatoria, in contrasto con la funzione stessa dell'istituto, motivando ulteriormente che la decisione amministrativa risulta contraddittoria poiché la stessa Soprintendenza ammette, nel parere finale, la possibile sanabilità di alcune opere.

12. Avverso la predetta sentenza ha proposto appello il Ministero della Cultura, difeso dall'Avvocatura dello Stato, articolando due motivi di gravame e una istanza cautelare di sospensione della sentenza impugnata, successivamente dichiarata improcedibile in seguito all'intervenuta domanda di abbinamento al merito, depositata in atti.

13. Il Sig. Giulianelli si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata e depositando ulteriore memoria difensiva, in data 10.04.2026.

14. All'udienza del 11 maggio 2026, tenutasi da remoto, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Con il gravame l'appellante censura la sentenza impugnata per i seguenti motivi:

1. Con il primo motivo l'appellante deduce l'erroneità della sentenza nella parte in cui ha statuito che vi sarebbe stata violazione dell'art. 10-bis della l. n. 241/1990, chiarendo che il parere reso nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004 avrebbe natura di atto vincolato a causa delle superfici e dei volumi realizzati abusivamente dall'appellato.

1.1. La censura è infondata. Ai sensi dell'art. 167 comma 4 D.Lgs 42/2004 *“L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”*. E' quindi evidente che il provvedimento sia vincolato solo per quanto riguarda le opere realizzate con aumento di volumi o creazioni di superfici. A tal proposito, nel verbale di sopralluogo del 7 gennaio 2019 (verbale di accertamento del Settore Tecnico del Comune di Pozzilli) sono state accertate le seguenti opere:

locale interrato su tre lati adibito a locale tecnico (circa 27,27 mq); manufatto fuori terra in legno soprastante il locale interrato, ad uso deposito, con portico; manufatto accessorio adibito a servizio igienico (chiuso) e deposito (aperto su due lati); pergola con struttura metallica e copertura a lamelle orientabili; piscina interrata a raso, in cemento armato; barbecue in muratura; modifiche al fabbricato principale, tra cui: diversa collocazione degli accessi; rampa di scala esterna; porticato ottenuto per arretramento della tamponatura (a parità di volumetria); balcone lato Sud; diversa disposizione di finestre e balconi; due canne fumarie rifinite in pietra; sagoma complessiva ridotta rispetto al progetto assentito; diversa distribuzione interna dei tramezzi; locale tecnico seminterrato con accesso interno; sistemazioni esterne dell'area di pertinenza (pavimentazioni e aree a verde su più quote); muri di contenimento in cemento armato; recinzioni in ferro e rete metallica; accessi carrabili e pedonali con cancelli in ferro.

La Soprintendenza, con il parere definitivo n. 7661 del 20 agosto 2019, confermando il parere contrario alla sanatoria reso con nota n. 4109 del 3 maggio 2019, ha aggiunto nella parte conclusiva che: *“nello spirito di una azione amministrativa ispirata alla più completa trasparenza e con riferimento all'incontro avuto in data 01.08.2019 con il sig. Giulianelli Ludovico, si comunica allo stesso che taluni interventi per cui è richiesta la sanatoria edilizia, qualora non si intendesse ricorrere alla messa in pristino, possono essere oggetto, alla luce della normativa vigente, di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del Codice e precisamente quelli che non collidono con le prescrizioni dettate con il parere espresso il 03.10.2006 prot. n. 13841 rilasciato alla Ditta Celino Paola (precedente proprietaria dell'immobile) e con le disposizioni di cui al co. 4 dell'art. 167 del Codice così come specificati nella Circolare Mi.B.A.C. n. 33 del 26.06.2009”*. E' quindi evidente che l'amministrazione avrebbe dovuto rispettare le garanzie partecipative ex art. 10 bis l. 241/1990 quantomeno per le opere ritenute suscettibili di valutazione in sanatoria.

Per contro, nel caso di specie, nessuna delle Amministrazioni interessate ha assolto l'onere di motivazione richiesto per legittimare il rigetto delle osservazioni del 31.07.2019, limitandosi a

richiamare le stesse, ma senza esplicitare i motivi per cui ha ritenuto di confermare il parere negativo. Il parere definitivo della Soprintendenza del 20 agosto 2019 è eccessivamente succinto e motivato “*per relationem*”, come correttamente rilevato dal T.A.R. in primo grado e non permette di comprendere pienamente la ricostruzione fattuale ed il ragionamento logico giuridico a sostegno del diniego. Il parere avrebbe dovuto fondarsi su una istruttoria completa e una motivazione coerente con le risultanze acquisite. Come da giurisprudenza consolidata, si ritiene che non sia necessario confutare analiticamente tutte le argomentazioni del privato, ma sia sufficiente che la motivazione del diniego emerga complessivamente e logicamente dall'atto stesso, in ossequio all'art. 10-bis della L. n. 241 del 1990.

Nel caso di specie il Sig. Giulianelli, con le proprie osservazioni, ha evidenziato alcune illogicità e sproporzioni nella valutazione negativa della Soprintendenza, apportando documentazione fotografica che l'Ente avrebbe dovuto prendere in considerazione e valutare, esplicitando i motivi di mancato accoglimento delle osservazioni del privato. Ciò ha comportato una scarsa chiarezza nel parere definitivo ove non sono comprensibili quali opere siano sanabili e quali non lo siano.

1.2. Errata è poi la tesi sostenuta dall'Amministrazione, secondo cui il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel parere paesaggistico positivo del 2006 comporterebbe la perdita di efficacia dello stesso e impedirebbe qualsiasi sanatoria successiva, poiché non sarebbe logicamente né giuridicamente possibile sanare nel 2019 opere che erano state espressamente vietate in sede di autorizzazione originaria. Sennonché l'art. 167 comma 4 D.Lgs 42/2004 prevede proprio che “*L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica,*”.

2. Con il secondo motivo, l'appellante censura la sentenza nella parte in cui il T.A.R. non ha valutato correttamente il divieto legale di sanatoria paesaggistica previsto dall'art. 167, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004 nei casi in cui le opere abusive comportino creazione o aumento di superfici utili o volumi. Poiché tale norma individua in modo tassativo le sole ipotesi di sanatoria ammissibile, in presenza di nuovi volumi o superfici la reiezione dell'istanza è obbligatoria e vincolata, senza spazio per valutazioni discrezionali, di ragionevolezza o di compatibilità paesaggistica. Di conseguenza, secondo questa impostazione, il TAR avrebbe erroneamente richiesto una nuova valutazione nel merito, mentre la sanatoria doveva ritenersi preclusa ab origine, rendendo legittimo il diniego dell'Amministrazione.

2.1. Il motivo è infondato. Seppure sia senz'altro vero che l'appellato ha realizzato nuovi volumi e superfici non sanabili ai sensi dell'art. 167 co. 4 cit., il provvedimento della Soprintendenza, per i motivi già esposti non chiarisce quali opere siano ritenute assentibili.

3. In conclusione l'appello va respinto nei termini di cui in motivazione. Spese compensate per giusti motivi.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando

sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge. Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 11 maggio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Giordano Lamberti, Presidente FF

Davide Ponte, Consigliere

Sergio Zeuli, Consigliere

Carmelina Addesso, Consigliere

Maria Grazia Vivarelli, Consigliere, Estensore