Accertamento di compatibilità paesaggistica: i chiarimenti del MIT

30 Aprile 2026

L'articolo 3, comma 4-bis del DL 69/2024, inserito in sede di conversione dalla legge 105/2024, estende la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica – di cui all'articolo 36-bis, commi 4, 5, 5-bis e 6 del Testo Unico Edilizia – anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006, per i quali il titolo abilitativo è stato rilasciato dai comuni in assenza della preventiva autorizzazione paesaggistica, ad eccezione degli interventi per i quali sia stato già conseguito un titolo abilitativo in sanatoria.

Il riferimento alla data dell'11 maggio 2006 è legato all'introduzione, a partire dal giorno successivo, del divieto di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma (ossia successiva alla realizzazione dell'intervento), oggi previsto dall'articolo 146, comma 4 del D.lgs. 42/2004.

Sul punto, lo scorso 15 aprile si è svolta un'interrogazione parlamentare in Commissione Ambiente della Camera (Atto n. 5-05261), con cui è stato chiesto al Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti di chiarire se la procedura, introdotta dal DL Salva Casa, possa essere attivata nei casi in cui l'opera sia conforme al titolo edilizio (non c'è quindi un abuso edilizio) ma vi sia un abuso paesaggistico formale (mancanza di autorizzazione paesaggistica).

Nella risposta, il Governo ha premesso che la norma è finalizzata a risolvere una criticità diffusa: in passato, infatti, molti comuni hanno rilasciato titoli edilizi in aree vincolate senza acquisire il parere della Soprintendenza. Ne deriva che, pur in presenza di opere conformi al titolo, in molti casi manca la legittimità paesaggistica, con conseguenti difficoltà nella circolazione degli immobili.

La disposizione interviene pertanto proprio su queste situazioni, tutelando l'affidamento del privato e consentendo di sanare un *"vizio di natura procedurale imputabile all'amministrazione".*

Il MIT ha quindi chiarito che:

- **la procedura di sanatoria può essere attivata anche in assenza di un abuso edilizio "in senso stretto"** in quanto il comma 4-bis dell'articolo 3 del DL 69/2024 come convertito realizza un'estensione sostanziale della disciplina della sanatoria;
- **in tali casi non si configura abuso edilizio materiale** in quanto l'opera rispecchia il titolo, **ma esiste un abuso paesaggistico formale.**

Allegati

Interrogazione_parlamentare_5-05261
Apri