

Pubblicato il 19/02/2026

N. 00076/2026 REG.PROV.COLL.

N. 00033/2021 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo

sezione staccata di Pescara (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 33 del 2021, proposto da M. D'A., rappresentato e difeso dall'avvocato F. C., con domicilio digitale presso la pec come da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio del difensore in L'Aquila, via C. A. n. 14;

contro

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo per le province di Chieti e Pescara, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Distrettuale, domiciliata *ex lege* in L'Aquila, Complesso Monumentale San Domenico;

per l'annullamento

del diniego definitivo di nulla-osta del 5 novembre 2020 prot. n. 5190 emesso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Chieti

e Pescara, per inammissibilità della istanza di condono edilizio ai sensi della legge 363/2003.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo con esclusione della Città dell'Aquila;

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 17 febbraio 2026 il cons. Anna Maria Verlengia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso, notificato il 30 dicembre 2020 e depositato il successivo 13 gennaio 2021, il sig. M. D'A. ha impugnato il diniego di nulla osta al progetto di sanatoria (condono edilizio l. 363/2003) emesso dalla Soprintendenza per le province di Chieti e Pescara con provvedimento del 5 novembre 2020.

Avverso il predetto diniego il ricorrente ha articolato i seguenti motivi di gravame:

1) "Eccesso di potere per erroneità dei presupposti. Violazione della L. 633/2003 per non avere la Sovrintendenza considerato che le domande di condono avevano ad oggetto interventi riconducibili alla tipologia di abusi 5 e 6 della legge 633/2003": benché nelle due domande di condono nn. 1378 e 1383, rispetto alle tre presentate, gli abusi riguardino variazioni nella distribuzione interna dell'unità immobiliare e nella variazione dei prospetti, abusi rientranti nelle tipologie 5 e 6, la Soprintendenza li ha qualificati come

abusi del tipo 1 non condonabili. Quanto alla domanda di condono 1780 essa conteneva un errore nella classificazione di un terrazzino come balcone e nel conseguente erroneo riconoscimento del vano esistente come ampliamento. Nonostante i chiarimenti e la documentazione fornita dal ricorrente la Soprintendenza non ne avrebbe tenuto conto;

2) “Violazione della autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune nel 2000. Eccesso di potere per irrazionalità manifesta e difetto di motivazione”: il volume (al di sotto del terrazzino/balcone lato est), che avrebbe dovuto rappresentare l’asserito ampliamento, sarebbe stato presente nel corredo fotografico che ritraeva la situazione anteriore alle opere di risanamento conservativo di cui alla variante 176/2000 e per le quali il comune aveva rilasciato anche l’autorizzazione paesaggistica ex l.r. 47/1996;

3) “Violazione dell’art. 10-bis della L. 241/90. Eccesso di potere per erroneità dei presupposti ed irrazionalità manifesta, per non avere la Sovrintendenza valutato le controdeduzioni del ricorrente tese a chiarire che l’abuso di cui ai 3 condoni era riconducibile alla mera modifica interna”: per non avere la Soprintendenza tenuto conto delle osservazioni del ricorrente, licenziandole come non pertinenti senza motivare le ragioni di tale giudizio;

4) “Violazione del Dpr. 380/2001. Eccesso di potere per incompetenza. Per avere la Sovrintendenza proceduto alla valutazione della natura degli abusi commessi dal ricorrente in luogo del comune di Pescara”: nel valutare la pratica sotto il profilo della condonabilità delle opere si sostituisce al Comune;

5) “Violazione di legge. Omissione della applicazione della c.d. “clausola di salvezza”: nel respingere la richiesta di nulla osta sulla base della ritenuta non condonabilità delle opere ha disapplicato la clausola di salvezza contenuta

nell'articolo 32, comma 27, del d.l. 269/2003 delle previsioni di cui agli articoli 32 e 33 della legge 47/85;

6) “Violazione di legge. Errore sul concetto di “inedificabilità”: l’area in questione non è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta, fermo restando che nel caso di specie non si trattava di nuove edificazioni, e che pertanto non poteva escludere la condonabilità delle opere;

7) “Violazione per irrazionalità manifesta e difetto di motivazione in ordine all’obbligo della amministrazione di fornire il parere previsto dalla legge”: la Soprintendenza non ha emesso il parere di competenza sulla compatibilità del vincolo con l’intervento edilizio;

8) “Violazione del Dpr del 13 febbraio 2017 n. 31 “Regolamento recante l’individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata””: le opere interne che non alterano l’aspetto esteriore degli edifici non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell’art. 2, d.p.r. 13 febbraio 2017 n. 31. Non vi rientrano altresì le “opere di interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedono il 2% delle misure progettuali quanto all’altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell’area di sedime” e quindi le opere di cui alle istanze di condono presentate dal ricorrente e che riguardano una superficie utile di circa 600 mq.

Il 21 gennaio 2021 si è costituita la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio dell’Abruzzo con esclusione della città dell’Aquila con memoria formale.

Il 26 gennaio 2021 la Soprintendenza ha depositato una memoria con cui resiste nel merito.

Con memoria, depositata il 15 gennaio 2026, il ricorrente ha replicato alle controdeduzioni della resistente, insistendo nelle proprie difese.

All'udienza di smaltimento del 17 febbraio 2026, sentito il difensore di parte ricorrente, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

1. Il ricorso è infondato.

2. Prima di affrontare la disamina dei singoli motivi di gravame appare opportuno richiamare le disposizioni sulla scorta delle quali il ricorrente ha presentato la domanda di condono di cui si tratta.

L'art. 32, comma 26, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante «Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici», convertito, con modificazioni, in legge 24 novembre 2003, n. 326, recita: «Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1: a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47; b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47...».

Il successivo comma 27 della medesima disposizione di legge, alla lettera d), stabilisce che, fermo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria qualora «siano state realizzate, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette

opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ».

Sono dunque insanabili, ai sensi delle richiamate disposizioni di legge, le opere abusive realizzate in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ambientale e paesistico - sia di natura assoluta che relativa, o, comunque, a vincoli di inedificabilità anche relativa (Cons. Stato, Sez. VI, 26/07/2023, n. 7318) a meno che non ricorrano in modo congiunto le seguenti condizioni:

- si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo;
- pur se realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
- possano essere ritenute di minore rilevanza in quanto corrispondenti alle tipologie di illeciti di cui ai nn. 4, 5, e 6 dell'allegato 1 al citato decreto legge n. 269/2003 (restauro; risanamento conservativo e manutenzione straordinaria);
- che sia stato acquisito il parere favorevole dell'autorità preposta al vincolo.

Tra le opere sanabili, ai sensi della sanatoria di cui si tratta, non rientrano, pertanto, gli ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso, anche parziali, di immobili preesistenti in zona vincolata.

L'immobile nel quale andavano effettuati gli interventi “insiste su una porzione del territorio del Comune di Pescara che nella sua specificità è stata dichiarata di “notevole interesse pubblico” con D.M. del 07/05/1974” (v. preavviso di rigetto 31/12/2019 della Soprintendenza).

La circostanza non è contestata.

3. Ciò premesso gli interventi edilizi per i quali parte ricorrente ha chiesto la sanatoria e che sono chiaramente individuati nella relazione paesaggistica allegata alla domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 depositata nell'ottobre 2019 riguardano: “acquisizione di volume non

residenziale al piano interrato del fabbricato B ed al piano seminterrato del fabbricato A (...) oltre a modifiche di distribuzione interna e variazione dei prospetti conseguenti agli aumenti di superficie ed alle modifiche distributive. L'aumento di volumetria (68,05 mc) si è ottenuta ampliando la superficie al piano interrato del fabbricato B di 12,98 mq destinati a locali tecnici per un'altezza di 2,40 m, e la superficie al piano seminterrato del fabbricato A di 4,23 mq (w.c.) e 10,53 mq (cantina) per un'altezza di 2,50 m. I prospetti interessati da modifiche sono quelli del lato sud e ovest, modificati principalmente in conseguenza dell'ampliamento ottenuto mediante la chiusura con opere murarie della zona sottostante il balcone e dalla modifica della copertura”.

Sulla scorta di detta domanda il Comune di Pescara, per mezzo del tecnico istruttore, con nota del 26 novembre 2019, ha classificato detti interventi come rientranti nella tipologia 1 di abuso di cui alla tabella allegata alla legge 47/85 e nelle limitazioni di cui all'art. 32 della legge 326/2003.

La Soprintendenza, da parte sua, ha quindi rigettato il parere trattandosi di interventi edilizi non rientranti tra quelli condonabili ai sensi della legge 326/2003.

4. Con il primo motivo parte ricorrente contesta la qualificazione degli abusi che afferma essere riconducibili alla tipologia nn. 5 e 6.

Il motivo, per quanto sopra osservato, è infondato.

La qualificazione come abusi del Tipo 1 è, come già rilevato, imputabile al Comune e non alla Soprintendenza ed è stata effettuata con la nota del 26 novembre 2019 qui non gravata. Spettava infatti al Comune, come rileva la Soprintendenza, qualificare la tipologia di abuso.

5. Con il secondo motivo parte ricorrente deduce la violazione dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune nel 2000, per contestare le modifiche in ampliamento sul lato est del fabbricato A.

Il motivo si appunta su un lato del fabbricato che non è quello oggetto della domanda di condono.

Nella sopra menzionata relazione tecnica, presentata dall'architetto della ricorrente, gli ampliamenti riguardano i lati sud e ovest del fabbricato ed è solamente con riguardo a quei prospetti che si menzionano le chiusure con opere murarie al di sotto dei balconi.

6. Con il terzo motivo il sig. D'A. lamenta la mancata considerazione delle osservazioni e delle integrazioni presentate a sostegno della inesistenza di ampliamenti.

Come già osservato è la stessa relazione allegata alla domanda di condono a menzionare la presenza di ampliamenti, nessuno dei quali appare riguardare il lato del fabbricato (est) sul quale si sofferma il ricorrente nel presentare le sue osservazioni ed integrazioni.

Non è quindi censurabile il giudizio sinteticamente espresso dalla Soprintendenza su dette osservazioni.

7. Con il quarto motivo parte ricorrente deduce la violazione del d.p.r. 380/2001 e l'eccesso di potere per incompetenza, per avere la Sovrintendenza proceduto alla valutazione della natura degli abusi commessi dal ricorrente in luogo del comune di Pescara.

Nessuna incompetenza è ravvisabile nel caso in questione essendosi la Soprintendenza limitata a rilevare, sulla classificazione degli abusi compiuta, come già osservato, dall'ente locale, l'insussistenza dei presupposti per valutare la domanda di nulla osta, trattandosi di interventi non soggetti a sanatoria.

Legittimamente, pertanto, la Soprintendenza ha ritenuto inammissibile l'istanza di nulla osta.

8. Per quanto concerne la denunciata omessa applicazione della cd. clausola di salvezza deve convenirsi con le resistenti che, attesa la tipologia di abuso (di tipo 1), la previsione di cui all'art. 32, co. 26, lett. a) della legge 326/2003 non poteva trovare applicazione (vedi comma 27 dell'art. 32 cit.).

9. Infondato è anche il sesto motivo di gravame con cui si denuncia l'errore sul concetto di inedificabilità.

La censura introduce un argomento che non ha costituito oggetto della decisione, atteso che la stessa si è limitata a valutare la domanda di condono ai sensi della normativa applicabile ovvero delle previsioni di cui all'art. 32, comma 26, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269.

A tale riguardo si ribadisce che gli interventi di cui alla domanda di condono hanno riguardato ampliamenti in zona vincolata non assoggettabili al condono di cui si tratta per effetto della sopra citata normativa (vedi *supra*).

10. Per quanto sopra osservato in merito al contenuto del provvedimento e ai suoi presupposti va respinto anche il settimo motivo di doglianza.

La Soprintendenza ha, infatti, legittimamente omesso la valutazione della compatibilità paesaggistica avendo riscontrato l'inammissibilità dell'istanza in quanto relativa ad interventi non ammessi a sanatoria. La decisione appare peraltro conforme ai principi di economicità dei procedimenti amministrativi.

11. Infondato è altresì l'ottavo motivo di doglianza con cui si invoca l'applicazione del d.p.r. 31/2017 in quanto la normativa richiamata attiene ad autorizzazioni *ante* intervento e non alla sanatoria di abusi edilizi.

Per quanto osservato il ricorso va respinto, poiché infondato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo sezione staccata di Pescara (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di giudizio che liquida in euro 1.200,00 (milleduecento/00) oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Pescara nella camera di consiglio del giorno 17 febbraio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Anna Maria Verlengia, Presidente FF, Estensore

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario

Valeria Nicoletta Flammini, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Anna Maria Verlengia

IL SEGRETARIO