

CASO STUDIO - EDIFICIO IN VINCOLO PAESAGGISTICO COSTRUITO CON CONCESSIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA -

Rapporto di Analisi Legale e Tecnica su Abuso Edilizio e Paesaggistico

Valutazione e Sintesi dei Risultati

La presente analisi legale e tecnica ha per oggetto l'edificio in esame, costruito nel 1966 su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico dal 1951, con un permesso di costruire rilasciato ma senza la necessaria autorizzazione paesaggistica. La complessità del caso richiede una disamina approfondita che intreccia normativa storica, giurisprudenza consolidata e recenti disposizioni come quelle del cosiddetto "Decreto Salva Casa".

L'analisi condotta ha portato a una valutazione chiara e univoca, con i seguenti punti salienti:

- **Inefficacia del Permesso di Costruire:** Nonostante il rilascio del permesso di costruire nel 1966, l'assenza dell'autorizzazione paesaggistica ha reso tale titolo inefficace fin dall'origine. Di conseguenza, l'intervento deve essere considerato come una "nuova costruzione in totale assenza di titolo edilizio efficace".
- **Qualificazione dell'Abuso:** A causa del preesistente vincolo paesaggistico del 1951, la costruzione ricade nella categoria della "variazione essenziale", che la legge equipara a un "abuso totale". Questa classificazione, ben più grave di una semplice "parziale difformità", determina in via definitiva il regime sanzionatorio applicabile.
- **Inapplicabilità dell'Art. 36-bis del D.P.R. 380/01:** L'istituto della sanatoria semplificata, introdotto dal "Decreto Salva Casa", non è applicabile a questo specifico caso. La ragione

è duplice:

1. **Non Retroattività:** Le disposizioni dell'art. 36-bis non hanno efficacia retroattiva e si applicano unicamente alle istanze presentate dopo il 30 maggio 2024.
 2. **Ambito di Applicazione:** La norma è destinata a sanare difformità minori, escludendo categoricamente gli abusi totali, come quello in questione.
- **Sanzioni Amministrative e Penali:** Le conseguenze legali sono estremamente severe e non prescrivibili.
 1. **Demolizione:** La sanzione amministrativa principale è l'ordine di demolizione e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, che l'autorità competente ha il dovere di disporre. Non sussiste la possibilità di sostituire la demolizione con una sanzione pecuniaria (la cosiddetta "fiscalizzazione"), in quanto tale opzione non è prevista per gli abusi totali in aree vincolate.
 2. **Reato Permanente:** La costruzione in assenza di autorizzazione paesaggistica configura un "reato paesaggistico" ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004. Questo è un "reato permanente", la cui punibilità non si estingue con il passare del tempo. Il termine di prescrizione non ha mai iniziato a decorrere, e non lo farà fino a quando non verrà ripristinato lo stato dei luoghi o rilasciata una sanatoria (ipotesi, quest'ultima, esclusa in questo caso).

In sintesi, la situazione non è sanabile attraverso le normative vigenti. L'unica via legale per regolarizzare la posizione dell'immobile è la demolizione e il ripristino dell'area vincolata.

1. Il Quadro Storico e Normativo (1951-1966)

Per comprendere appieno la natura dell'abuso in esame, è indispensabile analizzare il contesto normativo vigente all'epoca della sua realizzazione. La fattispecie si colloca in un periodo storico caratterizzato dalla coesistenza di diverse normative di tutela, la cui sovrapposizione è cruciale per la qualificazione giuridica dell'intervento.

1.1. Il Vincolo Paesaggistico: La Legge 1497/1939 e il Vincolo del '51

L'atto di vincolo risalente al 1951 impone una tutela sul paesaggio che trova il suo fondamento nella Legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali. Questa legge, successivamente integrata e confluita nel D.Lgs. 42/2004 (il Codice dei beni culturali e del paesaggio), stabiliva il principio che ogni intervento in aree vincolate, idoneo ad "alterare o modificare lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici", era subordinato a una

specifica e preventiva autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.¹ L'obbligo di questa autorizzazione era, ed è tuttora, autonomo e preliminare rispetto a qualsiasi titolo abilitativo di natura urbanistico-edilizia.¹ La ratio di questa previsione è garantire che la valutazione paesaggistica avvenga in via preventiva rispetto a quella strettamente edilizia.

1.2. Il Permesso di Costruire: La Legge Urbanistica 1150/1942 e la Licenza Edilizia

Contemporaneamente, l'attività edilizia era disciplinata dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, la cosiddetta Legge Urbanistica.³ All'epoca della costruzione (1966), la

Legge Urbanistica prevedeva che la licenza edilizia (l'odierno permesso di costruire) fosse obbligatoria solo per le nuove costruzioni nei centri abitati e nelle zone di espansione con un piano regolatore già approvato.⁶ La legge nota come

Legge Ponte (Legge n. 765/1967) estenderà l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale, ma tale normativa non era ancora in vigore nel 1966. Tuttavia, il fatto che l'area fosse già soggetta a un vincolo del 1951 rende probabile che fosse già coperta da uno strumento urbanistico dell'epoca, rendendo comunque obbligatoria la licenza edilizia ai sensi della Legge 1150/1942. L'autorità competente, in questo caso il Podestà, aveva facoltà di rilasciare la licenza in conformità con le norme vigenti.⁵

1.3. L'Interdipendenza Legale: Il Rapporto tra Titoli Urbanistici e Paesaggistici

Il punto cruciale della questione risiede nella relazione tra la licenza edilizia e l'autorizzazione paesaggistica. La giurisprudenza, anche in riferimento alle normative dell'epoca, ha costantemente affermato l'esistenza di un "rapporto di presupposizione necessitato e strumentale" tra le due valutazioni.⁸ L'autorizzazione paesaggistica è un atto autonomo e un presupposto imprescindibile per la validità e l'efficacia del titolo edilizio.⁸ L'assenza del nulla osta paesaggistico rende il permesso di costruire legalmente inefficace fin dall'emissione, precludendo l'avvio valido dei lavori.⁸ La mancata richiesta e ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, pertanto, vizia ab origine l'intero procedimento, facendo sì che l'intervento non possa essere considerato come "autorizzato" in alcun modo, nonostante il rilascio del permesso di costruire.

2. La Natura Giuridica dell'Abuso

La qualificazione dell'abuso non è un mero tecnicismo, ma il fondamento su cui si basano le successive valutazioni in merito a sanabilità, sanzioni e conseguenze penali.

2.1. L'Inefficacia del Permesso di Costruire senza Autorizzazione Paesaggistica

La mancata autorizzazione paesaggistica non si limita a essere una semplice carenza documentale. La giurisprudenza amministrativa ha in più occasioni ribadito che un permesso di costruire rilasciato in sua assenza è "valido, ma inefficace".¹⁰ Sebbene il provvedimento possa esistere formalmente, esso non ha la capacità di produrre effetti giuridici e, di fatto, non consente un valido avvio dei lavori.⁸ Questo principio, ribadito dal Consiglio di Stato, è di fondamentale importanza: l'intervento edilizio non può essere considerato realizzato "con permesso di costruire" ma, al contrario, "in totale assenza di un titolo efficace".⁸

2.2. La Dottrina della "Variazione Essenziale"

La natura dell'abuso è ulteriormente definita dall'art. 32 del D.P.R. 380/01. Questo articolo, che elenca i casi di "variazione essenziale", stabilisce al comma 3 che gli interventi su "immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale" sono sempre da considerarsi "in totale difformità" qualora realizzati senza il necessario titolo abilitativo, compreso il nulla osta paesaggistico.¹¹

Il legislatore ha inteso assegnare una particolare gravità agli abusi commessi in aree protette, presumendo che la loro incidenza sul bene tutelato sia tale da non poter essere ricondotta alla categoria della semplice "difformità parziale".¹¹ Un intervento che alteri un bene paesaggistico senza preventiva autorizzazione è, per definizione normativa, una "variazione essenziale", indipendentemente dalla sua entità volumetrica o dimensionale.

2.3. Classificazione Giuridica dell'Abuso: Da Parziale Difformità a Abuso Totale

In virtù delle considerazioni espone, l'intervento in questione non può in alcun modo essere qualificato come "parziale difformità dal permesso di costruire". L'assenza di un titolo abilitativo efficace (a causa del mancato nulla osta paesaggistico) e la successiva qualificazione come "variazione essenziale" per via del vincolo preesistente, rendono l'edificio un "abuso totale".¹¹ Questa classificazione è decisiva per la successiva analisi, in quanto l'abuso totale soggiace a un regime sanzionatorio e di sanatoria completamente diverso e assai più severo.

3. Analisi del "Decreto Salva Casa" (Art. 36-bis, D.P.R. 380/01)

L'interrogativo principale riguarda l'applicabilità delle recenti disposizioni del "Decreto Salva Casa" (Decreto Legge n. 69/2024, convertito dalla Legge n. 105/2024) a una fattispecie risalente al 1966.

3.1. L'Ambito e i Limiti del Nuovo Regime di Sanatoria

Il nuovo art. 36-bis del D.P.R. 380/01 è stato introdotto per delineare una procedura semplificata di accertamento di conformità. Essa si rivolge a interventi eseguiti in "parziale difformità" dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, e alle "variazioni essenziali".¹³ A differenza dell'istituto generale dell'

art. 36, che richiede la "doppia conformità" (ovvero la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia sia al momento di realizzazione dell'intervento sia al momento della richiesta di sanatoria), l'art. 36-bis opera con criteri più flessibili.¹⁶ È stato concepito come uno strumento tecnico e mirato per regolarizzare difformità minori, non come un condono generalizzato.¹³

3.2. Il Conflitto Giurisprudenziale: Art. 36-bis vs. Art. 32 e Art. 167 D.Lgs. 42/2004

Nonostante l'art. 36-bis faccia esplicito riferimento alle "variazioni essenziali", si è aperto un "corto circuito normativo" e un acceso dibattito tra dottrina e giurisprudenza.¹⁹ Da un lato, il nuovo articolo sembra offrire una via di sanatoria anche per queste casistiche; dall'altro, disposizioni normative preesistenti, come l'

art. 32, comma 3, del T.U.E. e l'art. 167 del Codice dei beni culturali ¹⁹, continuano a qualificare gli abusi in aree vincolate come "abusi totali" per i quali la sanatoria paesaggistica è espressamente esclusa.²⁰

La giurisprudenza, in linea con l'orientamento rigoroso del Codice dei beni culturali che privilegia la tutela preventiva del paesaggio, ha costantemente negato l'accertamento di compatibilità paesaggistica postumo per interventi che hanno determinato la creazione di volumi e superfici utili.²⁰

3.3. La Questione della Retroattività e l'Impatto sul Caso Specifico

La giurisprudenza più recente e autorevole, proveniente dalla Corte di Cassazione e dal Consiglio di Stato, ha affrontato e risolto in modo definitivo la questione della retroattività dell'art. 36-bis.¹³ In applicazione del principio generale del

tempus regit actum, è stato chiarito che la nuova normativa non ha valenza retroattiva e non si applica alle istanze di sanatoria presentate prima della sua entrata in vigore, ovvero il 30 maggio 2024.¹⁸

Il legislatore stesso, nel prevedere l'esclusione della sanatoria per le istanze presentate prima dell'entrata in vigore del decreto ²², ha rafforzato l'orientamento secondo cui il nuovo istituto non è da considerarsi uno strumento di condono applicabile a fattispecie pregresse, ma una modifica procedurale per le future richieste.

3.4. Applicabilità dell'Art. 36-bis al Caso Specifico: Una Valutazione Critica

Sulla base dei principi esaminati, l'art. 36-bis non può essere applicato al caso dell'edificio costruito nel 1966 per due ragioni decisive e cumulative:

1. **Fattore Temporale:** La non retroattività della norma esclude a priori la possibilità di sanare un abuso risalente a decenni fa, in quanto il provvedimento sanzionatorio è già potenzialmente esecutivo e la fattispecie è consolidata nel tempo.¹³
2. **Qualificazione dell'Abuso:** Come stabilito nella sezione precedente, l'intervento si configura come un "abuso totale" a causa del vincolo paesaggistico. La giurisprudenza, in modo categorico, ha escluso che l'art. 36-bis possa essere utilizzato per regolarizzare interventi totalmente abusivi, ribadendo che la norma non è un condono mascherato ma uno strumento mirato con limiti rigorosi.¹³

Pertanto, qualsiasi tentativo di utilizzare l'art. 36-bis per sanare l'edificio risulterebbe legalmente infondato e verrebbe respinto dalle autorità competenti.

4. Le Conseguenze Amministrative e Penali

La non sanabilità dell'edificio comporta l'applicazione delle sanzioni previste per gli abusi in aree vincolate. Le conseguenze si distinguono in due ambiti: amministrativo (demolizione e sanzioni pecuniarie) e penale (reato paesaggistico).

4.1. Sanzioni Amministrative e Demolizione: La Regola dell'Atto Vincolato

L'autorità amministrativa, una volta accertata la realizzazione di un abuso in un'area sottoposta a vincolo, ha il "potere-dovere" di emanare un'ordinanza di demolizione.¹² Questo provvedimento non è discrezionale, bensì un "atto vincolato", la cui adozione non richiede una motivazione aggiuntiva sull'interesse pubblico da perseguire, essendo questo già stabilito dalla legge a tutela del paesaggio.¹² L'anzianità dell'abuso non costituisce un elemento ostativo all'emissione dell'ordine di demolizione, in quanto le violazioni edilizie hanno natura di illecito permanente e il potere repressivo dell'amministrazione può essere esercitato anche a distanza di decenni.¹² La presentazione di un'istanza di sanatoria, peraltro, non sospende né rende illegittimi gli ordini di demolizione già emessi.¹²

4.2. Sanzioni Pecuniarie: La Fiscalizzazione dell'Abuso e le sue Eccezioni

La possibilità di sostituire l'ordine di demolizione con una sanzione pecuniaria, la cosiddetta "fiscalizzazione dell'abuso", è un'opzione eccezionale e limitata.²⁵ L'art. 34 del

D.P.R. 380/01 la prevede esclusivamente per i casi di "parziale difformità" e solo se la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte dell'edificio realizzata in conformità.²⁶

Tale possibilità è categoricamente esclusa per gli abusi totali e le variazioni essenziali, come quello in questione.¹² In assenza di un titolo abilitativo efficace, e in presenza di un vincolo paesaggistico, la demolizione è l'unica sanzione amministrativa applicabile. L'inottemperanza all'ordine di demolizione, qualora emesso, comporterà l'irrogazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria, il cui importo varia da € 2.000,00 a € 20.000,00. Nelle aree vincolate, tale sanzione è sempre applicata nella misura massima.²⁷

4.3. Il Reato Paesaggistico: Analisi dell'Art. 181 D.Lgs. 42/2004

La costruzione in assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica integra un illecito penale, specificamente il "reato paesaggistico" di cui all'art. 181 del D.Lgs. 42/2004.³² Questo reato ha una duplice natura giuridica che lo rende particolarmente insidioso:

- **Reato Formale e di Pericolo:** Il reato si perfeziona con la semplice esecuzione dei lavori non autorizzati, indipendentemente dalla dimostrazione di un effettivo danno arrecato al paesaggio.³² L'idoneità astratta della condotta a pregiudicare il bene tutelato è sufficiente per la sua configurabilità.³²
- **Reato Permanente:** La condotta illecita non si esaurisce con l'ultimazione dei lavori. Il reato continua a esistere nel tempo finché l'opera abusiva non viene rimossa o sanata.³²

4.4. Permanenza del Reato e Prescrizione

La natura "permanente" del reato paesaggistico ha una conseguenza fondamentale in materia

di prescrizione. A differenza dei reati istantanei, il cui termine di prescrizione inizia a decorrere dal momento della commissione del fatto, la prescrizione di un reato permanente non decorre finché la condotta illecita non è cessata.³² La cessazione può avvenire solo in due modi: con la demolizione dell'opera o con l'ottenimento di un titolo abilitativo in sanatoria.³²

Poiché l'edificio in questione non è mai stato demolito e non può essere sanato, il reato commesso nel 1966 è ancora in essere e la prescrizione non ha mai avuto inizio.³²

4.5. Possibilità di Estinzione del Reato: Sanatoria e Ripristino Spontaneo

Il reato paesaggistico può essere estinto in casi eccezionali e limitati. La sanatoria penale prevista dall'art. 181, comma 1-ter, del D.Lgs. 42/2004 è applicabile unicamente per "abusi minori" che non abbiano comportato la creazione di superfici utili o volumi.³³ La creazione di un volume, come nel caso di una nuova costruzione, esclude a priori tale possibilità.³⁵

L'unica altra via per estinguere il reato è il ripristino spontaneo dello stato dei luoghi.³⁴ Tuttavia, questo deve essere effettuato volontariamente dal responsabile dell'abuso e, soprattutto, prima che venga notificato un ordine di demolizione o ripristino da parte dell'autorità amministrativa.³⁴ Una volta che l'autorità amministrativa si è attivata con un provvedimento ufficiale, il ripristino non può più essere considerato spontaneo e, pur portando al venir meno dell'illecito, non estingue il reato già commesso.³⁴

5. Conclusioni e Raccomandazioni Finali

5.1. Sintesi dei Risultati

L'analisi legale e tecnica dell'edificio in questione conduce a conclusioni chiare e stringenti. L'assenza dell'autorizzazione paesaggistica del 1951, unita al rilascio del permesso di costruire nel 1966, non ha concesso alcuna legalità all'opera. Il permesso è da considerarsi giuridicamente inefficace, e l'intero intervento come un "abuso totale", qualificabile come

"variazione essenziale" a causa del vincolo preesistente.

Questa classificazione preclude l'accesso alla sanatoria semplificata prevista dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, sia per la non retroattività della norma che per il suo ambito di applicazione, che esclude categoricamente gli abusi totali.

Le conseguenze amministrative sono pertanto inevitabili: l'autorità competente ha il dovere di emettere un'ordinanza di demolizione, senza possibilità di sostituzione con una sanzione pecuniaria. Sul piano penale, l'illecito non è prescritto, in quanto si tratta di un reato permanente che continua a manifestarsi con la persistenza dell'abuso.

5.2. Raccomandazioni Pratiche per la Proprietà

Alla luce della situazione legale delineata, le raccomandazioni si basano sull'unica via percorribile per risolvere la posizione dell'immobile in conformità con la legge:

1. **Valutare e Demolire l'Opera Abusiva:** L'unico percorso per sanare la situazione è il ripristino dello stato dei luoghi, che comporta la demolizione dell'edificio. Qualsiasi altra azione, come la presentazione di un'istanza di sanatoria, risulterebbe in un rigetto e non farebbe altro che accelerare il procedimento amministrativo sanzionatorio.
2. **Agire Spontaneamente:** Qualora non sia ancora stata emessa un'ordinanza di demolizione da parte della pubblica amministrazione, si consiglia di procedere con il ripristino spontaneo dell'area. Questo atto, sebbene non cancelli l'illecito amministrativo, è l'unico strumento che la legge concede per porre fine alla permanenza del reato e per mettersi in una posizione più favorevole di fronte alla giustizia.

La mancata azione porterà inevitabilmente all'emissione dell'ordinanza di demolizione coattiva, con l'aggravio della sanzione pecuniaria massima e il rischio di prosecuzione dell'azione penale.

Appendici

Tabella 1: Evoluzione Storica delle Norme di Tutela Urbanistica e

Paesaggistica

Legge/Decreto	Anno	Oggetto della Normativa	Rilevanza per il Caso
Legge 1497	1939	Protezione delle bellezze naturali. Introduce l'obbligo di autorizzazione per interventi in aree vincolate.	Fondamento del vincolo del '51. Rende obbligatoria l'autorizzazione paesaggistica. ¹
Legge 1150	1942	Legge urbanistica. Disciplina la pianificazione territoriale e l'obbligo di licenza edilizia.	La base del permesso di costruire rilasciato nel 1966. ³
Legge 765	1967	Legge Ponte. Estende l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale.	Non applicabile al 1966, ma contestualizza l'obbligo del permesso. ⁶
D.Lgs. 42	2004	Codice dei beni culturali e del paesaggio. Riordina la materia dei vincoli.	Disciplina il reato paesaggistico (art. 181) e la sanatoria (art. 167). ³²
D.P.R. 380	2001	Testo Unico dell'Edilizia. Riordina la normativa edilizia e urbanistica.	Contiene le definizioni di abuso (art. 31, 32, 34) e l'istituto della sanatoria (art. 36, 36-bis). ¹¹

D.L. 69	2024	Decreto Salva Casa. Introduce l'istituto della sanatoria semplificata (art. 36-bis).	Non applicabile per non retroattività e per la natura dell'abuso. ¹³
----------------	------	--	---

Tabella 2: Regime Sanzionatorio per Abusi Edilizi e Paesaggistici

Tipo di Abuso	Normativa di Riferimento	Sanzione Amministrativa (principale)	Possibilità di Fiscalizzazione	Sanzione Penale
Nuova Costruzione in Assenza di Titolo	Art. 31, D.P.R. 380/01	Demolizione e acquisizione gratuita al Comune.	No.	Reato contravvenzionale (Art. 44, D.P.R. 380/01).
Parziale Difformità	Art. 34, D.P.R. 380/01	Demolizione delle parti difformi.	Sì, se la demolizione pregiudica la stabilità dell'edificio.	Reato contravvenzionale (Art. 44, D.P.R. 380/01).
Variazione Essenziale	Art. 32, D.P.R. 380/01	Demolizione e acquisizione gratuita al Comune.	No.	Reato contravvenzionale o delitto (Art. 44, D.P.R. 380/01).
Abuso in Area Vincolata	Art. 31, 32 D.P.R. 380/01, Art. 181 D.Lgs. 42/04	Demolizione (atto vincolato).	No.	Reato paesaggistico (Art. 181, D.Lgs. 42/04).

Tabella 3: Analisi del Caso Specifico (Edificio del 1966) e sue Conseguenze

Fattispecie Analizzata	Descrizione	Valutazione Legale
Dati dell'edificio	Costruito nel 1966 su area vincolata dal 1951. Permesso di costruire rilasciato, ma senza autorizzazione paesaggistica.	L'assenza dell'autorizzazione paesaggistica rende il permesso di costruire inefficace. L'opera è considerata abusiva fin dall'origine. ⁸
Qualificazione dell'abuso	La costruzione è stata realizzata in assenza di un titolo paesaggistico obbligatorio.	A causa del vincolo, l'abuso è una "variazione essenziale", che si equipara a un "abuso totale". ¹¹
Applicabilità dell'art. 36-bis	La norma si applica a parziali difformità e variazioni essenziali.	Non applicabile. La norma non è retroattiva e gli abusi totali sono esclusi dal suo ambito. ¹³
Sanzione amministrativa	La legge prevede sia la demolizione che, in certi casi, una sanzione pecuniaria.	La sanzione obbligatoria è la demolizione. Non è possibile la "fiscalizzazione", in quanto l'abuso è totale. ¹²
Sanzione penale	L'abuso è risalente nel tempo (1966). Ci sono reati?	Sì, il "reato paesaggistico" è in essere. Trattandosi di un "reato permanente", la sua prescrizione non è mai iniziata e non inizierà fino alla demolizione dell'opera. ³²

Bibliografia

1. Autorizzazione paesaggistica semplificata: tutto quello che c'è da sapere - BibLus-net, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://biblus.acca.it/autorizzazione-paesaggistica-semplificata/>
2. Autorizzazione paesaggistica - Paesaggio - Territorio - Regione Emilia-Romagna, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/beni-paesaggistici/autorizzazione-paesaggistica>
3. LEGGE URBANISTICA 17 AGOSTO 1942 N. 1150 - servizipa.cloud, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.servizipa.cloud/comuni/sambucadisicilia/img/ufftec/legislazione/1942-LEGGE%20URBANISTICA%20%2017%20AGOSTO%201942%20N.%201150.pdf>
4. L. 17 agosto 1942, n. 1150 recante: "Legge urbanistica" - Consiglio regionale della Calabria, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.consiglioregionale.calabria.it/upload/istruttoria/L.%2017%20agosto%201942,%20n.%201150.pdf>
5. LEGGE del 17 AGOSTO 1942 n. 1150, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, https://sttan.it/norme/Urbani-Ediliz/1942_08_17_Legge_1150_storica.pdf
6. Ante '67: cosa significa in edilizia? - BibLus - ACCA software, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://biblus.acca.it/ante-67/>
7. Come si fa a stabilire se un edificio ante 1967 fosse ubicato fuori dal centro abitato, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://italiaius.it/sanatoria-edilizia/come-si-fa-a-stabilire-se-un-edificio-ante-1967-fosse-ubicato-fuori-dal-centro-abitato>
8. Il permesso di costruire è inefficace senza autorizzazione paesaggistica - Ingenio, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.ingenio-web.it/articoli/il-permesso-di-costruire-e-inefficace-senza-autorizzazione-paesaggistica/>
9. Permesso di costruire senza autorizzazione paesaggistica: è valido? - BibLus-net, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://biblus.acca.it/permesso-di-costruire-senza-autorizzazione-paesaggistica-e-valido/>
10. Consiglio di Stato - sentenza n. 7701/2022 (permesso di costruire senza autorizzazione paesaggistica) - BibLus-net, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://biblus.acca.it/download/consiglio-di-stato-sentenza-n-7701-2022-permesso-di-costruire-senza-autorizzazione-paesaggistica/>
11. Abusi edilizi seriali e in zona vincolata: demolizione inevitabile o condono possibile? - Ingenio, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.ingenio-web.it/articoli/ordinanza-di-demolizione-quando-non-c-e-piu-niente-da-fare/>
12. Demolizione delle opere abusive realizzate in zona vincolata, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://studiolegalespreafico.com/demolizione-delle-opere-abusive-realizzate-in-zona-vincolata/>
13. La Cassazione ribadisce i limiti dell'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia: esclusi gli

- interventi completamente abusivi, anche se realizzati anni prima - GB Vighenzi, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.segretaricomunalivighenzi.it/la-cassazione-ribadisce-i-limiti-dellart-36-bis-del-testo-unico-edilizia-esclusi-gli-interventi-completamente-abusivi-anc-he-se-realizzati-anni-prima/20/06/2025/>
14. Sanatoria interventi in parziale difformità o con variazioni essenziali - Legislazione Tecnica, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.legislazionetecnica.it/11632326/news-edilizia-appalti-professioni-tec-niche-sicurezza-ambiente/sanatoria-interventi-parziale-difformit-o-variazioni-es-senziali>
 15. Sanatoria difformità parziali e variazioni essenziali in area con vincolo paesaggistico, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.legislazionetecnica.it/12082201/news-edilizia-appalti-professioni-tec-niche-sicurezza-ambiente/sanatoria-difformit-parziali-e-variazioni-essenziali-are-a-vincolo-paesaggistico>
 16. La sanatoria delle difformità parziali e delle variazioni essenziali nel nuovo art. 36-bis TUED, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.dirittopa.it/it/interventi/edilizia/la-sanatoria-delle-difformit-parziali-ne-ll-art-36bis-tued/>
 17. Salva Casa: sanatoria semplificata possibile anche in zona vincolata - Ingenio, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.ingenio-web.it/articoli/salva-casa-sanatoria-semplificata-possibile-a-nche-in-zona-vincolata/>
 18. Salva Casa: la nuova sanatoria semplificata non è retroattiva e non si applica agli abusi totali | Build News, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.buildnews.it/articolo/salva-casa-nuova-sanatoria-semplificata-non-r-et-roattiva-non-si-applica-agli-abusi-totali>
 19. Il nuovo art. 36-bis del Testo Unico Edilizia consente la sanatoria semplificata anche per variazioni essenziali, ma cosa accade se l'immobile è vincolato? Un'analisi tra incongruenze normative, circolare MiC e possibili soluzioni operative. – Associazione Segretari Comunali e Provinciali - GB Vighenzi, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.segretaricomunalivighenzi.it/il-nuovo-art-36-bis-del-testo-unico-edilizia-consente-la-sanatoria-semplificata-anche-per-variazioni-essenziali-ma-cos-a-accade-se-limmobile-e-vincolato-unanalisi-tra-incongruenze/19/05/2025/>
 20. Abusi edilizi in area vincolata: sanatoria e compatibilità ..., accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.lavoripubblici.it/news/sanatoria-paesaggistica-salva-casa-art-36bis-tar-mic-36080>
 21. Salva Casa: la nuova sanatoria paesaggistica deroga al divieto di compatibilità postumo, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.ingenio-web.it/articoli/salva-casa-sanatoria-paesaggistica-e-deroga-al-divieto-di-accertamento-di-compatibilita-postumo/>
 22. Limiti all'applicazione della sanatoria semplificata ex D.L. 69/2024 - Legislazione Tecnica, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025,

<https://www.legislazionetecnica.it/12655881/news-edilizia-appalti-professioni-tecniche-sicurezza-ambiente/limiti-allapplicazione-della-sanatoria-semplificata-ex-dl-69-2024>

23. Accertamento di conformità - Sanatoria - Urbanisticaitaliana.it - argomenti, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.urbanisticaitaliana.it/argomenti.php?topicid=29>
24. Costruzione abusiva in zona vincolata: l'ordine di demolizione è inappellabile! - BibLus, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://biblus.acca.it/costruzione-abusiva-in-zona-vincolata-lordine-di-demolizione-e-inappellabile/>
25. Demolizione o sanzione? I limiti dell'art. 33 DPR 380/01 | Articoli | Ingenio, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.ingenio-web.it/articoli/quando-la-sanzione-pecuniaria-sostituisce-la-demolizione/>
26. Sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria - Exeo Edizioni, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.exeo.it/Articoli/5724/sostituire-sanzione-demolitoria-con-sanzione-pecuniaria.aspx>
27. DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI E DI PAESAGGIO, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.nicorvo.cportal.it/LinkClick.aspx?fileticket=WmGggeldHgc%3D&tabid=13452&portalid=403&mid=49875>
28. regolamento per la quantificazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste in materia edilizia e paesaggistica, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, https://www.comunesalaconsilina.it/wp-content/uploads/2023/05/regolamento_sanzioni_materiaedilizia_paesaggistica_rev_1.pdf
29. Ordine di demolizione, quando la sanzione pecuniaria per inottemperanza è massima?, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://ediltecnico.it/inottemperanza-ordine-demolizione-sanzione/>
30. Qual è la sanzione per abuso edilizio in area vincolata? - ACCA software, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://biblus.acca.it/notizie/qual-e-la-sanzione-per-abuso-edilizio-in-area-vincolata/>
31. Abusi edilizi: disciplina sanzionatoria e inottemperanza all'ordine di demolizione, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.legislazionetecnica.it/8001547/news-edilizia-appalti-professioni-tecniche-sicurezza-ambiente/abusi-edilizi-disciplina-sanzionatoria-e-inottemperanza-allordine-demolizione>
32. Art. 181 d. Lgs. 42/2004: reati di abuso paesaggistico - Exeo Edizioni, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.exeo.it/Articoli/10898/titolo-paesaggistico-abusi-paesaggistici-reati-art-181-d-lgs-42-2004.aspx>
33. Beni Ambientali. Delitto di "abuso paesaggistico" - Lexambiente, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025,

- <https://lexambiente.it/index.php/materie/beni-ambientali/dottrina169/Beni%20Ambientali.%20Delitto%20di%20abuso%20paesaggistico>"
34. IL REATO PAESAGGISTICO, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://s23cb5751eff4a119.jimcontent.com/download/version/1615301482/module/9261380076/name/IL%20REATO%20PAESAGGISTICO.pdf>
 35. Esecuzione di lavori in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica: il reato di cui all'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 - Exeo Edizioni, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.exeo.it/Articoli/11641/esecuzione-di-lavori-in-assenza-o-in-difformita-dell-autorizzazione-paesaggistica-il-reato-di-cui-all-art-181-del-d-lgs-42-2004.aspx>
 36. Art. 734 codice penale - Distruzione o deturpamento di bellezze naturali - Brocardi.it, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.brocardi.it/codice-penale/libro-terzo/titolo-ii/art734.html>
 37. Decorrenza del termine per la prescrizione delle sanzioni per, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.exeo.it/Articoli/11643/titolo-paesaggistico-abusi-paesaggistici-sanzioni-prescrizione.aspx>
 38. www.exeo.it, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.exeo.it/Articoli/11643/titolo-paesaggistico-abusi-paesaggistici-sanzioni-prescrizione.aspx#:~:text=La%20pretesa%20avente%20ad%20oggetto.abilitativo%20edilizio%20rilasciato%20dal%20Comune>.
 39. Abusi edilizi in area vincolata: la Cassazione chiarisce i limiti dell'accertamento paesaggistico ex post e del ripristino spontaneo ai fini dell'estinzione del reato: cosa può davvero evitare la demolizione? – Associazione Segretari Comunali e Provinciali - GB Vighenzi, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, <https://www.segretaricomunalivighenzi.it/abusi-edilizi-in-area-vincolata-la-cassazione-chiarisce-i-limiti-dellaccertamento-paesaggistico-ex-post-e-del-ripristino-spontaneo-ai-fini-dellestinzione-del-reato-cosa-puo-davvero/30/06/2025/>
 40. d.lgs. n. 42 del 2004 (bb.cc.aa.) - Bosetti & Gatti, accesso eseguito il giorno agosto 30, 2025, https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2004_0042.htm