

Recupero edilizio in area vincolata: quando è consentito?

AUTORE: Alfonsina Capone

Il recupero edilizio rappresenta uno strumento essenziale per la valorizzazione del patrimonio costruito, anche nei contesti sottoposti a tutela paesaggistica. In tale ambito, il Piano Territoriale Paesistico (PTP) gioca un ruolo determinante nel definire i limiti e le condizioni per l'intervento. In tale contesto è fondamentale la sentenza del TAR Sicilia n. 531/2025 che ha riconosciuto la legittimità della realizzazione di due garage interrati all'interno di un terrazzamento agricolo, considerandoli coerenti con la finalità di recupero edilizio perché non qualificabili come nuova edificazione non realizzando nuovi volumi fuori terra che modifichino il paesaggio.

Piani di recupero e Piano Territoriale Paesistico: un equilibrio necessario

Il recupero del patrimonio edilizio esistente riguarda il riutilizzo degli edifici già costruiti, adattandoli a nuove funzioni o migliorandoli. Esso non indica un'unica tipologia di intervento, ma può comprendere varie lavorazioni, che possono spaziare dalla semplice manutenzione alla più complessa ristrutturazione.

Tuttavia, nel caso di complessi edilizi rilevanti, il recupero assume anche una rilevanza urbanistica. In questi casi non si può procedere direttamente con i lavori, in quanto servirà la redazione di un **piano di recupero**. Quest'ultimo è uno strumento urbanistico che serve a migliorare e riorganizzare parti degradate della città, riformando l'ambiente urbano e correggendo gli effetti negativi di una crescita disordinata.

La legge principale che disciplina un piano di recupero è la **Legge n. 457/1978**.

È opportuno sottolineare l'importanza delle disposizioni urbanistiche locali, come quelle previste nei Piani Urbanistici Comunali (PUC) o strumenti simili. Infatti, questi strumenti definiscono i parametri edilizi, ovvero le regole e le limitazioni inerenti agli interventi edilizi, volti alla trasformazione del territorio, come ad esempio l'uso dei suoli, le altezze massime degli edifici, le distanze tra le costruzioni e altri vincoli da rispettare in ogni Comune.

L'interazione tra il PTP e il recupero edilizio è determinante, poiché i primi rappresentano degli strumenti con finalità di tutela paesaggistica che dettano limiti e indirizzi di intervento che vanno ad incidere profondamente sulle possibilità, sulle entità e sulle modalità di intervento inerenti agli edifici esistenti.

Il principio guida è quello della prevalenza della tutela del paesaggio, sancito dal **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, che impone agli strumenti urbanistici comunali e alle iniziative edilizie di adeguarsi alle previsioni del piano paesaggistico regionale.

Ne deriva che l'attività edilizia, pur se rivolta al recupero e non alla nuova edificazione, non può essere considerata neutra dal punto di vista paesaggistico. Essa è, infatti, ammissibile solo laddove il PTP ne riconosca la compatibilità. Altrettanto rilevante è la valutazione della tipologia e delle modalità d'intervento, rendendo necessario valutare, *in primis*, se l'intervento costituisca o meno una nuova costruzione e, *in*

secundis, se esso risulti “invasivo” per il paesaggio. Solo al termine di tali valutazioni la richiesta di intervento potrà essere autorizzata, permettendo di fatto la realizzazione dell’intervento previsto. Di conseguenza è facilmente concepibile come il rapporto tra piano paesaggistico e recupero edilizio si fondi su un delicato equilibrio tra tutela dell’identità paesaggistica e la valorizzazione dell’esistente.

A tal proposito la sentenza del TAR della Sicilia rappresenta un’importante conferma del valore attribuito alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, anche nei contesti sottoposti a stringente tutela paesaggistica.

Garage interrati in area vincolata: intervento legittimo

Il TAR della Sicilia, con la sentenza n. 531/2025, ha accolto il ricorso presentato dai ricorrenti, proprietari di un complesso residenziale, ritenendo legittimo un intervento di recupero edilizio per la realizzazione di due garage interrati a servizio delle abitazioni. I ricorrenti avevano infatti intrapreso un progetto di recupero edilizio, volto alla manutenzione straordinaria e alla valorizzazione di antichi fabbricati eoliani.

Tuttavia, si era opposta la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Messina, che aveva espresso parere negativo ritenendo l’intervento in contrasto con il Piano Territoriale Paesistico delle Isole Eolie. Tale opposizione nasceva dalla considerazione che la realizzazione dei garage avrebbe richiesto la realizzazione di nuove infrastrutture, determinando un’alterazione negativa dello stato dei luoghi.

Il TAR sottolinea che ***“la realizzazione dei due garage sotterranei inseriti nel sottosuolo di un preesistente terrazzamento agricolo che non viene alterato, ad eccezione delle sole aperture di accesso sul muro a pietra di contenimento del terrazzamento, non costituisce nuova edificazione, non comportando realizzazione di nuova cubatura sul soprasuolo percepibile dall’esterno”***. Inoltre *“i garage interrati sarebbero stati inseriti nel sottosuolo di un terrazzamento agricolo naturale (...), sul solaio di copertura sarebbe stato collocato uno strato di terreno vegetale piantumato con essenze di flora locale, che le aperture di accesso da realizzare sul muro a pietra del terrazzamento sarebbero dotate di porte in legno verniciate con smalto opaco (...).*

Viene sottolineato, quindi, che l’intervento volto alla realizzazione di volumi completamente interrati assuma una valenza contenutistica distinta sotto il profilo paesaggistico rispetto a quanto previsto nel regime edilizio e che deve inoltre escludersi *“una valenza vincolante e totalmente preclusiva per la Soprintendenza delle previsioni del PTP”*, soprattutto quando l’ampliamento viene operato *“all’interno di volume paesaggisticamente già esistente”*.

Il TAR riconosce che l’opera in questione non costituisca una nuova edificazione, in quanto i volumi realizzati sarebbero stati realizzati interamente interrati e dunque non percepibili dall’esterno, ad eccezione delle due aperture di accesso. In realtà l’intervento è un’integrazione funzionale all’abitazione esistente, pienamente coerente con la **logica del recupero edilizio**, in quanto non ne altera la tipologia e nemmeno comporta un incremento del carico urbanistico dell’area.

Infine viene ribadito che in assenza di una precisa definizione normativa la nozione di recupero edilizio *“non descrive le tipologie di interventi edilizi, ma si declina come una determinata finalità che, seppur avente un ambito semantico comune, non consente una completa sovrapposizione tra nozioni edilizie e paesaggistiche (...).”*

Quindi il "recupero edilizio" non deve essere inteso soltanto dal punto di vista tecnico, come previsto dalle leggi sull'edilizia, piuttosto deve essere inquadrato secondo una concezione più ampia che indica l'obiettivo di ridare valore o funzione a un edificio. Questo recupero può avvenire sia con interventi leggeri, maggiormente compatibili con il restauro o la conservazione, sia con modifiche più importanti alla struttura, purché non alterino il paesaggio.

In definitiva, la sentenza riafferma il principio secondo cui la tutela del paesaggio e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente non sono valori in conflitto, ma possono e devono trovare un equilibrio ragionevole. Il recupero edilizio, specie se attuato con soluzioni architettoniche rispettose e non invasive, rappresenta uno strumento fondamentale per garantire la fruibilità e la sostenibilità delle costruzioni nei territori sottoposti a vincolo.