

Condono edilizio e vincolo paesaggistico: nessuna deroga consentita

Come confermato di recente dalla Corte Costituzionale, la sanatoria non può essere concessa anche se l'abuso è stato commesso prima dell'apposizione del vincolo

di [Redazione tecnica](#) – 10.05.2022

Costruire abusivamente una struttura prima che su un'area venga apposto un **vincolo paesaggistico** non permette comunque di ottenere il **condono edilizio**.

Condono su area vincolata: la sentenza del TAR

Lo ribadisce il TAR Lazio, con la **sentenza n. 5718/2022**, a seguito del ricorso presentato contro un **diniego di condono edilizio** richiesto ai sensi del D.L n. 269/2003 (cd. "Terzo Condono Edilizio"), convertito in legge n. 326/2003, e della relativa **ordinanza di demolizione** di un fabbricato ad uso residenziale, con annessi due piccoli manufatti in zona con vincolo paesaggistico.

Secondo i ricorrenti, l'Amministrazione avrebbe dovuto rilasciare il condono perché gli abusi edilizi contestati sarebbero stati realizzati in **epoca antecedente rispetto all'imposizione dei vincoli paesaggistici**. Allo stesso tempo la sanzione demolitoria andava sostituita da quella pecuniaria, perché sarebbe stato impossibile ripristinare lo stato dei luoghi senza arrecare pregiudizio a un'altra struttura, regolarmente autorizzata nel 2002.

Abusi edilizi in area vincolata: limiti alla sanatoria

In riferimento al condono negato per preesistenza dei vincoli paesaggistici, il TAR ha ricordato che, ai sensi dell'art. 32 comma 27, lett. d) D.L. n. 269/2003, **non sono suscettibili di sanatoria** le opere abusive che *«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»*.

Per confutare l'operatività di questa disposizione, i ricorrenti avrebbero dovuto adeguatamente comprovare, e non solo affermare, che il manufatto in contestazione risale ad epoca antecedente all'apposizione dei vincoli paesaggistici gravanti sull'area oggetto di intervento. Senza assolvimento dell'*onus probandi*, la censura non ha alcuna consistenza.

In ogni caso, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 12/2004, con la quale il legislatore ha introdotto una disciplina di maggior rigore, *non sono comunque suscettibili di sanatoria, le opere (...) realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali (...) nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali*".

Questa previsione, è stata recentemente confermata dalla **Corte Costituzionale** con la sentenza n. 181/2021, per cui anche se il manufatto era preesistente al vincolo esso non è comunque sanabile.

Infine, il TAR ha ricordato che:

- il potere ripristinatorio, a fronte di abusi edilizi, rappresenta **atto "dovuto e vincolato"** alla mera verifica delle relative condizioni, *ex lege* delineate negli artt. 27 e ss. D.P.R. n. 380/2001, per cui non vi è spazio per ipotizzare distorsioni dell'*azione pubblica*, tra cui l'*"ingiustizia manifesta"* della discrezionalità in capo alla p.a.;

- la sostituzione della demolizione con la sanzione pecuniaria (cd. "**fiscalizzazione dell'abuso**") può essere valutata dall'amministrazione comunale in un momento successivo ed autonomo rispetto alla diffida a demolire, ovvero quando il soggetto privato non ha ottemperato spontaneamente alla demolizione. È **in fase esecutiva**, quindi, che il Comune sarà tenuto ad accertare le conseguenze eventualmente derivanti dalle statuizioni demolitorie di cui all'ordinanza impugnata, valutando la possibilità di comminare una sanzione pecuniaria alternativa.

Il ricorso è stato quindi respinto in ogni sua parte, confermando l'**insanabilità** di un edificio costruito abusivamente in area vincolata, anche quando costruito prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico.