

Sanatoria edilizia 2023: niente condono in presenza di vincoli paesaggistici

Il terzo condono edilizio non ammette la sanatoria di opere che abbiano comportato la realizzazione di nuova volumetria in aree sottoposte a vincolo paesaggistico

di [Gianluca Oredo](#) – 06.02.2023

Arrivati all'anno 2023 D.C., le uniche possibilità di sanare una difformità o un abuso edilizio (formale) sono limitate a quanto prevede la normativa ordinaria, ovvero il d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia). Per chi ancora non lo sapesse, però, il permesso di costruire in sanatoria può ancora essere concesso per le tante (troppe) istanze di condono edilizio sepolte nei cassetti della pubblica amministrazione o invischiare in contenziosi pluridecennali che non fanno bene a nessuno.

Condono edilizio: le tre leggi speciali

Ma facciamo attenzione a non confondere le parole. Come scritto in premessa, la normativa edilizia ordinaria concede l'ottenimento della sanatoria edilizia solo in alcuni precisi casi:

- quando sussiste la doppia conformità mediante l'istituto dell'accertamento di conformità (art. 36 del d.P.R. n. 380/2001);
- quando a seguito dell'annullamento del permesso di costruire, in base a motivata valutazione, non è possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino (art. 38 del d.P.R. n. 380/2001).

Oltre all'art. 38 citato, il Testo Unico Edilizia concede altre due possibilità di fiscalizzazione dell'abuso (artt. 33 e 34) ma senza l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria (l'abuso resta ma è "tollerato" con tutte le conseguenze che ne derivano).

In Italia, però, si sono susseguite 3 leggi speciali (la Legge 28 febbraio 1985, n. 47, la Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e la Legge 24 novembre 2003, n. 326) che in momenti diversi e con requisiti, adempimenti e finestre temporali precise, hanno consentito la sanatoria di opere realizzate:

- senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;
- in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.

Terzo condono edilizio e vincoli paesaggistici: nuovo intervento del Consiglio di Stato

Come anticipato, molte delle istanze presentate per il condono sono ancora pendenti, in attesa di essere lavorate o al primo, secondo o ultimo grado di giudizio. È grazie alla giurisprudenza che su questi temi siamo riusciti ad estrapolare alcuni orientamenti non sempre pacifici che dovrebbero guidare tutti verso la definizione di queste domande di sanatoria.

Un nuovo caso è stato trattato dal Consiglio di Stato con la [sentenza 3 febbraio 2023, n. 1182](#) che ci consente di trattare il terzo condono edilizio in presenza di vincoli paesaggistici di natura relativa o assoluta.

Nel caso di specie viene contestato il diniego ad una istanza di condono per un aumento di volumetria, presentata a seguito dell'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dal quale non emergeva l'esistenza di vincoli sull'area d'intervento.

Il certificato di destinazione urbanistica

Nella loro analisi i giudici di Palazzo Spada hanno ricordato che il certificato di destinazione urbanistica ha carattere meramente dichiarativo della regolamentazione cui è soggetta una determinata area e il che non consente di ipotizzare la sussistenza dell'invocato vizio di contraddittorietà, il quale può ricorrere unicamente, fra atti di natura provvedimentale.

I vincoli paesaggistici

Ciò premesso, il Consiglio di Stato ha chiarito che come si ricava dagli artt. 32, comma 26, del D.L. n. 269/2003 e 4, comma 1, della L.R. n. 5/2004 (Regione Lazio), la disciplina del terzo condono edilizio non ammette la possibilità di sanare opere che abbiano comportato la realizzazione di nuova volumetria in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta.

Alla luce di ciò, non è rilevante stabilire a quale delle diverse categorie di beni individuate nell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 l'amministrazione abbia inteso riferirsi, nel ravvisare l'esistenza di un vincolo sull'area d'intervento, atteso che, in ogni caso, la sanatoria non sarebbe stata ammissibile.

Condono edilizio e vincoli: le 4 condizioni per la sanatoria degli abusi

Sull'argomento, appare utile ricordare la **sentenza del Consiglio di Stato n. 6584 del 26 luglio 2022** resa sempre in riferimento ad un caso di diniego di terzo condono edilizio nella Regione Lazio. In questo caso, i giudici di Palazzo Spada, ricordando in questo caso il comma 27, art. 32 del D.L. n. 269/2003, hanno rilevato che le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo;
- seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
- siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
- vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

In ogni caso non possono essere sanate le opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura assoluta o relativa, o comunque di inedificabilità, anche relativa.