

Terzo Condono edilizio: in zona vincolata solo restauro, risanamento e manutenzione straordinaria

Il terzo condono edilizio non consente di sanare la realizzazione di nuove volumetrie, ancorché conseguenti a precedenti demolizioni, in aree soggette, come nella specie, a vincolo paesaggistico.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.12.2023

Le coordinate della sanatoria straordinaria, più precisamente del terzo [condono edilizio](#), sono al centro di una sentenza interessante, la n.10403/2023 dello scorso 1° dicembre del Consiglio di Stato, inerente il ricorso contro il respingimento di un'istanza di sanatoria presentata per un intervento abusivo consistente nella **demolizione di un preesistente edificio e nella sua ricostruzione, in area soggetta a vincolo paesaggistico**.

I motivi del respingimento della richiesta di condono

L'amministrazione ha in particolare rilevato che:

- l'opera era ubicata **in area soggetta a vincolo paesaggistico introdotto prima della sua esecuzione** e non era conforme alle norme urbanistiche e di piano;
- i lavori ricadevano **in zona nella quale il piano territoriale paesistico (PTP) dei comuni vesuviani poneva il divieto di qualsiasi intervento comportante incremento di volumi**;
- ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. 18/11/2004, n. 10, **non era sanabile la realizzazione abusiva di nuovi volumi residenziali** in comuni a rischio vulcanico.

Terzo condono edilizio: le regole

Palazzo Spada conferma la decisione del TAR competente, ricordando in primis che il condono edilizio di cui all'art. 32, commi 25, e segg. del citato DL 269/2003, **non consente di sanare la realizzazione di nuove volumetrie, ancorché conseguenti a precedenti demolizioni, in aree soggette, come nella specie, a vincolo paesaggistico**, sia esso assoluto o relativo, indipendentemente da quando il medesimo sia stato apposto e, quindi, tanto ove preesistente all'opera abusiva, quanto se successivo a essa.

Difatti, nelle aree vincolate, il menzionato DL 269/2003 **ammette il condono solo con riguardo alle tipologie di abuso descritte nei numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1** al medesimo D.L. concernenti:

- le **opere di restauro e risanamento conservativo** realizzate nelle zone A (tipologia 4);
- le **opere di restauro e risanamento conservativo** (tipologia 5);
- le **opere di manutenzione straordinaria, e le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume** (tipologia 6).

Tra primo e terzo condono edilizio, occhio ai vincoli: quando l'abuso non prende la sanatoria

Il Consiglio di Stato torna sulle regole del Terzo Condono edilizio ricordando che la sanatoria straordinaria ex art.32 del DL 269/2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria).

[Maggiori dettagli su Ingenio!](#)

Sanatoria in zona vincolata: niente da fare per le ristrutturazioni edilizie

Gli **interventi di ristrutturazione edilizia**, come quello del caso di specie, **rientrano, invece, nella tipologia 3**, di cui al suddetto allegato 1, per cui, **ove realizzati in area vincolata, non sono condonabili**.

Tra l'altro, il DL 269/2003, pur collocandosi sull'impianto generale della legge 47/1985 (Primo condono edilizio), regola (con l'art. 32) **in maniera più restrittiva le fattispecie sanabili**, poiché con riguardo

ai volumi realizzati in aree soggette a vincolo (tra cui quello paesaggistico) **preclude il condono**, indipendentemente da ogni valutazione circa la loro conformità al bene paesistico tutelato, con ciò collocando tale tipologia di abuso nella categoria delle opere non suscettibili di sanatoria, *ex art. 33 della legge 47/85*.

Leggi anche

[Chiusura di balconi con applicazione di finestre: niente Terzo condono in area vincolata](#)

[Le regole del Terzo Condono edilizio: niente sanatoria per nuova volumetria in zona vincolata](#)

[Terzo condono edilizio in area vincolata: semaforo rosso con una sola eccezione](#)

[Tra primo e terzo condono edilizio, occhio ai vincoli: quando l'abuso non prende la sanatoria](#)

[Terzo condono edilizio: le coordinate della sanatoria straordinaria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*