

Abusi edilizi in zone vincolate: possibile condono solo per le opere di minore rilevanza

Il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge 269/2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

di [Matteo Peppucci](#) – 16.04.2024

Cosa si può 'sanare', tramite condono edilizio, in zona vincolata? Le regole del Terzo condono, quello normato dalla legge 326/2003, di conversione del DL 269/2003, sono piuttosto 'strette', e ancora una volta la giustizia amministrativa ci viene in aiuto facendo il punto della situazione.

L'ampliamento del villino da condonare in zona vincolata

Nella sentenza 6800/2024 dell'8 aprile, infatti, si dibatte di un villino originariamente edificato in carenza di titolo abilitativo.

In ragione di ciò, era stata inoltrata istanza di condono ai sensi della legge 724/1994 (cd. secondo Condono) e poi, successivamente, era stata presentata domanda ai sensi del DL 269/2003 per il rilascio di concessione in sanatoria relativamente alle seguenti opere realizzate in assenza di titolo abilitativo:

- i) ampliamento di mq 31,20 e volumetria di mc 90;
- ii) edificazione di un manufatto in aderenza al muro di confine ad uso deposito attrezzi di mq 18 e mc 40.

Il comune aveva quindi preannunciato il rigetto dell'istanza di condono in quanto l'immobile interessato ricadeva in area vincolata ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a), d.lgs. n. 42/2004 e doveva, pertanto, **ritenersi insuscettibile di sanatoria**, ma per il ricorrente, l'amministrazione non avrebbe considerato né che l'immobile oggetto dell'istanza di condono ricadeva nel piano esecutivo per il recupero urbanistico del nucleo di edilizia ex abusiva né che, pur ricadendo detto immobile in zona vincolata, i vincoli sussistenti non determinerebbero, in tesi, l'inedificabilità assoluta dell'area.

La legge nazionale preclude la condonabilità dell'opera di ampliamento in zona vincolata

Lasciando "perdere" quanto affermato, sul tema, dalla legge regionale, il TAR fa riferimento all'art. 32, comma 27, del DL 269/2003, sottolineando che in questo caso **la condonabilità sarebbe preclusa dalla legge nazionale**.

Secondo la pacifica giurisprudenza (ex multis, Consiglio di Stato, 9 giugno 22, n. 4700) con riguardo agli abusi edilizi commessi in **aree sottoposte a vincolo paesaggistico**, il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 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**) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre **non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3** del medesimo allegato, **anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa** e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti (in tal senso anche la giurisprudenza penale: cfr., ex plurimis, Cassazione penale sez. III, 20 maggio 2016, n.40676).

Terzo condono edilizio: in zona vincolata sanatoria per restauro, risanamento e manutenzione straordinaria

La realizzazione di una cucina e di un bagno, per una superficie utile di circa 62 metri quadrati, non può beneficiare del terzo condono edilizio in zona vincolata in quanto la sanatoria straordinaria prevista dall'art. 32 DL 269/2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria).

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Vincoli sopraggiunti: cos'è il principio del 'tempus regit actum'

La giurisprudenza, inoltre, ha chiarito che la domanda di condono edilizio va esaminata e decisa dall'Ufficio in applicazione del principio **"tempus regit actum"**, quindi con **rilevanza di sopravvenienze normative come pure di vincoli di inedificabilità sorti successivamente alla realizzazione dell'abuso** ed alla presentazione della relativa domanda.

La legge regionale può essere più stringente di quella nazionale, non più ampia

Da sottolineare, nel caso in questione, che la norma regionale di cui all'art. 3, comma 1, lett. "b" della LR Lazio nr. 12/2004 introduce una **restrizione rispetto alla possibilità di sanatoria prevista dalla disciplina nazionale**, dichiarando non sanabili le opere abusive **"realizzate, anche prima della apposizione del vincolo... su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali"**.

L'effetto riduttivo della sanabilità delle opere abusive rispetto alla disciplina nazionale si verifica perché la norma regionale **esclude dall'ambito della sanabilità, gli interventi realizzati su immobili soggetti ai vincoli meglio descritti in relazione a qualsiasi tipologia di opera abusiva**: infatti, l'art. 3, comma 1, lett. b) esclude, in questi casi, la sanabilità delle **"opere di cui all'articolo 2, comma 1"** ovvero di **tutte le opere abusive, ultimate entro il 31 marzo 2003, suscettibili di sanatoria ai sensi del d.l. 269/2003, quindi non solo le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo che non abbiano comportato un aumento del manufatto superiore al 20% o 200 mc**, nuova costruzione a destinazione residenziale e così via, ma **anche le opere di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria**.

Per quel che riguarda il senso da riconoscere, nell'ambito della norma regionale, all'inciso **"non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti"**, che, secondo parte ricorrente, legittimerebbe – in deroga alla disposizione restrittiva – la sanatoria delle medesime opere, il Tar Lazio specifica che, se si ammettesse la condonabilità delle opere abusive realizzate su immobili ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti in relazione all'art. 2, comma 1, della LR 12/2004, **ne deriverebbe che il legislatore regionale avrebbe introdotto una misura ben più ampia della stessa previsione del "terzo condono"**, con l'inevitabile conseguenza che **la norma regionale dovrebbe essere nuovamente sottoposta al vaglio costituzionale della Corte**, tenuto conto delle motivazioni della sentenza nr. 181/2021.

Pertanto, deve affermarsi che, a norma dell'art. 3, comma 1, lett. "b" della LR 12/2004, **non possono essere comunque suscettibili di sanatoria le opere abusive** di cui all'art. 2, comma 1, della medesima LR, laddove eseguite su immobili **"soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale"**, **anche se tali vincoli siano sopravvenuti all'abuso**; ed a meno che gli immobili (e dunque le relative opere abusive) non ricadano **"all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti"**, nel qual caso resterà fermo **"quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del d.l. n. 269/2003 e successive modifiche, dall'articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall'articolo 33 della l. 47/1985"**.

Terzo condono edilizio in zona vincolata: ok alla sanatoria straordinaria per abusi formali o minori

Alla luce delle coordinate applicative del terzo condono edilizio, solo determinate tipologie di interventi, cioè gli abusi formali o minori, risultano condonabili se realizzati in aree sottoposte a vincolo

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Condono edilizio in zona vincolata: stesse regole anche con vincolo apposto in epoca successiva

In quest'ottica, il TAR - dopo aver ripassato le norme del Primo e Terzo condono e della legge regionale sopracitata - evidenzia che una lettura coordinata delle disposizioni in esame e, in particolare, dei commi 26 e 27 dell'art. 32 DL 269/03 induce a ritenere che **il comma 26 costituisca la norma generale che perimetra, in riferimento agli immobili vincolati, anche nell'ipotesi in cui il vincolo sia apposto in epoca successiva, l'ambito della sanatoria consentendo la stessa per i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo** (illeciti di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1)

ed **escludendola per gli aumenti di volumetria e le ristrutturazioni edilizie** (illeciti di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato).

Gli articoli 32 comma 27 DL 326/03 e 3 l.r. n. 12/04, poi, introducono ulteriori limiti per la condonabilità degli abusi commessi sugli immobili vincolati ma sempre sul presupposto che **gli abusi siano riconducibili alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo**, unici casi in cui, in via generale, il comma 26 dell'art. 32 DL 269/03 ammette la sanatoria.

Tale impostazione è seguita dall'orientamento giurisprudenziale per cui *"l'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*.

Leggi anche

[Le coordinate del Terzo condono edilizio: si può sanare un fabbricato su 3 livelli in zona vincolata?](#)

[Abusi edilizi e terzo condono: regole, zone vincolate, tipi di interventi](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: ok alla sanatoria straordinaria per abusi formali o minori](#)

[Terzo condono edilizio: in zona vincolata sanatoria per restauro, risanamento e manutenzione straordinaria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*