

Condono edilizio della casa abusiva in zona vincolata: le regole

Il Terzo condono edilizio, per l'applicazione della sanatoria straordinaria in zona vincolata, distingue tra abusi maggiori e minori: solamente le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria possono essere regolarizzate in aree tutelate, tra l'altro previa parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo

di [Matteo Peppucci](#) – 27.11.2024

Si può 'sanare' un' [abitazione abusiva](#) in zona vincolata con le procedure del [terzo condono edilizio](#)?

Sappiamo che i 'margini' del terzo condono (DL 269/2003), soprattutto in zona vincolata, sono notevolmente ristretti rispetto ai due precedenti del 1985 e 1994: le tre procedure di sanatoria straordinaria si differenziano dall'accertamento di conformità ordinario, peraltro di recente rivisto dal Decreto Salva Casa, che consente di regolarizzare abusi formali, mentre i condoni regolarizzano abusi sostanziali.

L'abitazione del contendere

Si dibatte sull'annullamento di un permesso di costruire in sanatoria, rilasciato per una civile abitazione, in mancanza del parere paesaggistico favorevole prescritto dall'art. 32, comma 1, della legge 47/1985 e dall'art. 32, comma 26 del DL 269/2003, convertito con modificazioni nella legge 326/2003.

Si è, pertanto, rilevato che **il titolo edilizio in sanatoria sarebbe stato rilasciato nonostante che le tipologie di opere realizzate**, ascrivibili alla categoria della “nuova costruzione” **non siano ammesse al (terzo) condono edilizio previsto dalla legge 326/2003** e dalla (speculare, sotto il profilo normativo) legge regionale 12/2004, in zona vincolata come quella oggetto del caso.

Il ricorso: vincolo successivo alla richiesta di condono

Secondo il ricorrente:

- a) che **al momento della presentazione della domanda di condono (3.12.2004) l'area su cui insisteva l'opera oggetto di condono non era gravata da alcun vincolo** alla stregua della cartografia del PTPR e del certificato storico di destinazione urbanistica;
- b) che il vincolo è sopravvenuto, risultando introdotto con il PTPR adottato nell'anno 2007 quale bene tipizzato di cui all'art. 134, comma 1, lett. c) del d.lgs. 42/2004;
- c) che quindi il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo sarebbe stato rilasciabile successivamente alla domanda di condono, trattandosi di vincolo sopravvenuto;
- d) che l'esistenza del vincolo non comporterebbe né l'inedificabilità assoluta, né, tantomeno, la preclusione all'esame della domanda di condono;
- e) che il provvedimento che non prevede l'acquisizione della valutazione di compatibilità paesaggistica delle opere oggetto di condono insistenti su di un'area che non prevede la inedificabilità assoluta, come nel caso di specie, sarebbe viziato e, quindi, illegittimo per violazione del combinato disposto di cui all'art. 32, comma 27 del DL 269/2003, degli artt. 32 e 33 della legge 47/1985 e dell'art. 2 della legge regionale 12/2004;
- f) che la Regione Lazio avrebbe dovuto quindi rimettere la pratica al Comune affinché richiedesse all'Ente preposto alla tutela del vincolo una valutazione di compatibilità con rilascio del nulla osta favorevole alla sanatoria delle opere abusive, ovvero procedere direttamente ad inviare la pratica all'Ente preposto al vincolo per l'acquisizione del parere favorevole.

Le regole del terzo condono edilizio in zona vincolata

Niente da fare, questa casa abusiva non può ottenere il terzo condono edilizio in zona vincolata. Le regole dell'art.32, comma 26 del DL 269/2003 sono infatti molto chiare, e prevedono che “**sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1: a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47; b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28**

febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio".

Le tipologie di illeciti edilizi: una casa rientra negli abusi maggiori

Dopo aver riepilogato le previsioni dell'Allegato 1 al DL 269/2003 con l'indicazione di tutti i tipi di opere, si evidenzia che nel caso di specie si rientra in maniera incontrovertibile in un caso di nuova costruzione ricadente nella Tipologia 1, cioè **"Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"**.

Pertanto, deve trovare conferma l'orientamento giurisprudenziale dominante, secondo il quale l'art. 32, comma 26, lettera a), della legge n. 326/2003, ha distinto le **tipologie di illecito di cui all'allegato 1, numeri da 1 a 3 (opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in difformità dal titolo edilizio)**, per cui è **possibile la sanatoria in tutto il territorio nazionale**, mentre nelle aree sottoposte a vincolo ha ammesso la sanatoria solo per le **"le tipologie di illecito di cui all'allegato 1 numeri 4, 5 e 6"**, opere di **restauro e risanamento conservativo** (tipologia 4 e 5), **opere di manutenzione straordinaria**, opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume (tipologia 6).

Terzo condono edilizio in zona vincolata: niente da fare per ampliamento con cucina e terrazzo

In virtù delle regole del terzo condono edilizio, anche nelle aree sottoposte a vincolo relativo sono sanabili i soli interventi edilizi di minore importanza, cioè restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, e opere che non comportino nuovi volumi o superfici.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Condono edilizio in zona vincolata solo per gli interventi di minore rilevanza

In particolare, il **condono edilizio di opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza** indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 della legge n. 326/2003 (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 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 urbanistici.

Vincolo: è irrilevante che abbia natura assoluta o relativa

Non possono essere sanate quelle **opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in zona assoggettata a vincolo paesaggistico**, sia esso di natura relativa o assoluta, o comunque di inedificabilità, anche relativa.

In definitiva, **il terzo condono edilizio è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato DL (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 urbanistici.

Leggi anche

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: le regole per sanare il magazzino abusivo](#)

[Condono edilizio: muri e divisioni interne rientrano nella manutenzione straordinaria](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: abusi minori dentro, abusi maggiori fuori](#)

[Terzo condono edilizio: in zona vincolata sanatoria solo per gli abusi minori](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: niente da fare per ampliamento con cucina e terrazzo](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*