

Condono edilizio in zona vincolata: l'ampliamento residenziale è fuori dal perimetro

Per le regole del Terzo condono edilizio, in presenza di interventi qualificabili come nuova costruzione o ristrutturazione realizzati in area soggetta a vincoli paesaggistici, il diniego di sanatoria edilizia è atto dovuto.

di [Matteo Peppucci](#) – 26.06.2024

Un ampliamento di superficie residenziale, realizzato in zona sottoposta a vincoli, è 'off limits' per le regole del [terzo condono edilizio](#) ex DL 269/2003.

Lo ricorda ancora una volta il TAR Lazio, che respinge un'istanza di condono sulla base di precisi principi fissati dalla legge 326/2003, di conversione del cd. **Terzo condono**.

Le opere condonabili in zona tutelata

I giudici amministrativi evidenziano come "il d.l. n. 269 del 30 settembre 2003, convertito nella legge n. 326 del 24 novembre 2003, ha previsto un condono edilizio per le opere ultimate entro il 31 marzo 2003, diversamente dalle discipline della legge n. 47 del 1985 e della legge n. 724 del 1994", distinguendo le tipologie di [illecito/abuso](#), individuate nell'Allegato 1 al provvedimento, "consentendo nelle aree sottoposte a vincolo la sanatoria solo per "le tipologie di illecito di cui all'allegato 1 numeri 4, 5 e 6" ovvero **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).

Non sono invece suscettibili di sanatoria, tra le altre ipotesi, le opere 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".

No agli abusi maggiori

Insomma, il Terzo condono edilizio non è consentito per gli abusi maggiori, ovverosia quelli "**riconducibili a quelli di cui alle tipologie 1, 2 e 3 della tabella allegata al D.L. n. 269 del 2003, commessi in zona sottoposta a vincolo posto in epoca anteriore alla realizzazione delle opere, ciò indipendentemente dal tipo di vincolo, se di inedificabilità assoluta o relativa**".

Peraltro, "in tali situazioni è stato altresì affermato che è inutile la richiesta del parere di compatibilità paesaggistica, posto che si versa in una situazione di divieto di condono stabilita dal legislatore. Da ciò discende che, in presenza di interventi qualificabili come nuova costruzione o ristrutturazione realizzati in area soggetta a vincoli paesaggistici, il diniego di sanatoria edilizia è atto dovuto ai sensi della L. n. 326 del 2003. Inoltre, nelle aree sottoposte a vincolo preesistente all'opera neppure può essere concessa la sanatoria qualora l'intervento sia difforme dagli strumenti urbanistici".

Terzo condono edilizio: le condizioni per la sanatoria in zona vincolata

Il silenzio assenso non si può formare su domande di sanatoria edilizia relative ad interventi realizzati in aree sottoposte a vincoli paesaggistici.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Condono edilizio: legge regionale del Lazio ancor più restrittiva

Tra l'altro, per quanto interessa il caso di specie, "la legge regionale n. 12 del 2004 ha ampliato le categorie delle opere non sanabili estendendola anche a quelle realizzate, "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 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", rendendo, quindi, più restrittiva la disciplina del condono nella Regione Lazio".

Ampliamento residenziale in zona vincolata: impossibile il Terzo condono

In definitiva, per un intervento di ampliamento di superficie residenziale, realizzato in zona sottoposta a vincoli, il diniego di condono è automatico in quanto l'opera edilizia rientra nelle **tipologie di illecito** per le quali l'art. 32 del DL 269/03, convertito dalla legge 326/03, e l'art. 3, comma 1, lettera b) della l.r. n. 12/04 escludono la sanatoria.

Leggi anche

[Sopraelevazione: si può ottenere il terzo condono edilizio in zona vincolata?](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: quali margini per l'opera di ampliamento?](#)

[Ristrutturazione edilizia: niente Terzo condono in zona vincolata](#)

[Terzo condono edilizio: le condizioni per la sanatoria in zona vincolata](#)

[Tettoia in zona vincolata: quando il Terzo condono edilizio è off limits](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*