

Condono edilizio in zona vincolata: quali abusi possono ottenere la sanatoria?

Non può beneficiare del terzo condono edilizio la realizzazione di opere recanti nuove superfici e nuovi volumi su aree soggette a vincoli posti a tutela dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere.

di [Matteo Peppucci](#) – 05.06.2024

Fa differenza la **data di istituzione del vincolo** su un'istanza di terzo [condono edilizio](#) per un'opera in ampliamento? E la **tipologia di vincolo** (assoluto o relativo)?

Risponde - tra l'altro - a questa domanda il Tar Lazio nella sentenza 10589/2024 del 24 maggio, relativa al ricorso contro il diniego di condono edilizio per un ampliamento residenziale di mq 30,40 di superficie utile residenziale di un immobile.

Qualificazione dell'abuso edilizio

In primis, osserva il TAR, è pacifico che [l'opera abusiva](#) del contendere', essendo integrata da un ampliamento di 30 mq di superficie residenziale utile, deve correttamente qualificarsi come una **nuova costruzione o al più come una ristrutturazione edilizia**, come peraltro riconosciuto dalla stessa ricorrente.

Terzo condono edilizio: in zona vincolata solo gli abusi minori sono sanabili

Ciò premesso, deve considerarsi che, sulla base delle previsioni dettate dall'art. 32, commi 26 e 27, del DL 269/2003 e dagli artt. 2 e 3, comma 1, lettera b), della l.r. Lazio n. 12/2004, **possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, solo le opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del DL 269/2003, integrate dalle opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**, mentre per le **altre tipologie di abusi, riconducibili alle tipologie di illecito di cui ai nn. 1, 2 e 3**, del menzionato Allegato, interviene una **preclusione legale alla loro sanabilità**.

Per il divieto, il vincolo deve essere stato istituito prima dell'esecuzione dell'opera

Il TAR aggiunge che la norma statale di cui all'art. 32, comma 27, del DL 269 del 2003 è chiara nell'indicare come ostativa alla possibilità di rilascio del condono la **realizzazione di opere recanti nuove superfici e nuovi volumi su aree soggette a vincoli** posti a tutela dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, qualora **istituiti prima** della esecuzione di dette opere.

Se la legge regionale blinda ancora di più il condono

Si evidenzia, in questo caso, che in senso ancor più restrittivo è intervenuta la l.r. Lazio n. 12 del 2004, la quale, all'art. 3, comma 1, lettera b), prevede la **non sanabilità delle opere realizzate, anche 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.

Come risulta evidente, la preclusione al rilascio del titolo in sanatoria per abusi maggiori **prescinde dal carattere assoluto o relativo del vincolo**, essendone determinata dalla **sola sua presenza**.

Condono edilizio col silenzio assenso: requisiti e condizioni

Perché si formi il silenzio assenso su un'istanza di condono edilizio, serve la prova della ricorrenza di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi ai quali è subordinata l'ammissibilità del condono stesso.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

E il silenzio assenso?

La presenza dei vincoli - chiude il TAR - implica la non possibile formazione del silenzio assenso sull'istanza di condono.

*"Per quanto concerne i presupposti per la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di condono edilizio, occorre, infatti, considerare che, fermo restando che, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale (cfr., Cons. Stato, VI, n. 6899/2018; id., IV, nn. 4703/2017 e 187/2017), a tal fine è necessario che sia stato completato il pagamento dell'oblazione dovuta e degli oneri concessori e che la domanda sia completa di tutta la documentazione, con la conseguenza che l'assenza di completezza della domanda di sanatoria osta alla formazione tacita del titolo abilitativo, **si esclude altresì la sanatoria in via tacita degli abusi edilizi in area vincolata** (cfr. Cons. Stato, VII, n. 10495/2022), avuto riguardo al fatto che l'art. 32, comma 1, legge n. 47/1985, richiamato dall'art. 32, comma 27, del d.l. n. 269/2003, dispone che **il condono per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, sempre che si tratti di interventi riconducibili ai c.d. abusi formali o minori**".*

Leggi anche

[Condono edilizio col silenzio assenso: requisiti e condizioni](#)

[Terzo condono edilizio in area vincolata: la realizzazione del locale artigianale non è sanabile](#)

[Terzo condono edilizio: il requisito temporale dell'ultimazione delle opere si prova con le aerofotogrammetrie](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: la loggia con muratura e vetri è off limits](#)

[Zone vincolate: impossibile il condono dell'opera in ampliamento per silenzio assenso](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*