

Condono edilizio: la sopraelevazione in zona vincolata è off limits

La normativa sul terzo condono edilizio opera esclusivamente con riferimento agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria), previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo

di [Matteo Peppucci](#) – 17.07.2024

Si possono sanare, in zona vincolata, dei lavori inerenti il recupero del sottotetto con sopralzo per formazione di una camera e un bagno, nonché la realizzazione di un pergolato e di un nuovo camino, oltre che nell'innalzamento delle falde del tetto per circa 30 cm?

Risponde il TAR Milano con la sentenza 1590/2024, che stoppa tutto e ricorda come degli interventi di tal portata non possano ottenere il terzo condono edilizio nelle zone tutelate.

Terzo condono edilizio: le regole

L'art. 32, comma 26 del DL 269/2003, convertito nella legge 326/2003, stabilisce 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”.

La norma continua, al successivo comma 27, disponendo che *“fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: (...)*

d) 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”.

Le regole in zona vincolata e la differenza tra abusi maggiori e minori

Essendo il territorio del caso di specie soggetto a vincolo paesaggistico apposto con il D.M. 28.04.1971, dunque antecedente alla data di esecuzione delle opere abusive oggetto di condono, che, secondo quanto affermato dagli stessi ricorrenti, sarebbero risalenti al 2002 e in parte al 1985 (quanto al sopralzo delle falde del tetto), trova applicazione, nella fattispecie, il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui **la normativa sul “terzo condono edilizio” opera esclusivamente con riferimento “agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria), 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;** ciò 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. Non possono, dunque, 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.

Altrettanto chiaramente è stato ribadito che *“ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del decreto legge n. 269 del 30 settembre 2003, convertito nella legge n. 326 del 24 novembre 2003 (cd. terzo condono), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni – e cioè che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria). Pertanto, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo non può essere sanato”.*

Specularmente, “sono sanabili le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo;
- b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
- c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
- d) che vi sia il previo parere dell’Autorità preposta al vincolo.

Terzo condono edilizio in zona vincolata: l'ampliamento dell'appartamento è sanabile?

In materia di terzo condono edilizio, quando si tratta della realizzazione di nuovi volumi, è esclusa sempre e comunque la possibilità di assentire l'intervento, anche nel caso di vincoli che non implicano inedificabilità assoluta.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Queste opere non sono sanabili

Nel caso in esame, i ricorrenti hanno presentato due istanze di condono edilizio, di cui la domanda relativa alla realizzazione di un sopralzo per la formazione di una camera con un bagno, e una domanda avente ad oggetto la costruzione di un camino, di un pergolato e l’innalzamento delle falde del tetto di circa 30 cm.

In definitiva, secondo il TAR, sulla base delle informazioni in atti e alla luce delle suesposte coordinate ermeneutiche, **l’amministrazione comunale ha correttamente ritenuto di escludere la riconducibilità di tali opere alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo** di cui alle tipologie indicate ai numeri 4, 5 e 6 dell’allegato 1 del D.L. n. 269/2003 e, dunque, all’ambito degli abusi formali suscettibili di sanatoria previo parere positivo dell’ente competente alla tutela del vincolo.

Leggi anche

[Box di pertinenza dell'abitazione: niente terzo condono in zona vincolata](#)

[Piccolo appartamento: è possibile il terzo condono edilizio in zona vincolata?](#)

[Fabbricato ad uso residenziale: si può ottenere il terzo condono edilizio?](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: l'ampliamento dell'appartamento è sanabile?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*