

Fabbricato ad uso residenziale: si può ottenere il terzo condono edilizio?

Gli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono suscettibili di sanatoria solo ove si tratti dei suindicati interventi di minore rilevanza e sempre che essi siano stati realizzati prima dell'imposizione del vincolo

di [Matteo Peppucci](#) – 10.07.2024

Un fabbricato ad uso residenziale, realizzato in assenza di titolo edilizio, non è mai condonabile in zona vincolata in virtù delle regole del [Terzo condono edilizio](#).

Lo ha affermato il Tar Lazio nella sentenza 13396/2024 del 2 luglio, che ha respinto un'istanza di sanatoria presentata ai sensi del DL 269/2003, convertito dalla legge 326/2003 (c.d. terzo condono).

Il perimetro del terzo condono

In primis, si chiarisce che la **dichiarazione di improcedibilità è espressamente motivata in relazione al consolidato orientamento giurisprudenziale** che, ai fini del parere ex art. 32 della legge n. 47 del 1985, **ritiene superfluo il coinvolgimento dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ove si tratti di istanze di condono formulate ai sensi del d.l. n. 269 del 2003 e aventi ad oggetto un abuso c.d. maggiore (i.e., gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia riconducibili alle tipologie 1, 2 e 3 dell'Allegato 1 allo stesso d.l. n. 269 del 2003)**, ricorrendo, in tali ipotesi, una situazione di divieto di condono stabilita direttamente dal Legislatore.

La natura di abuso maggiore dell'intervento realizzato costituisce elemento motivazionale posto alla base anche del parere non favorevole reso.

Edificio ad uso residenziale: impossibile il terzo condono

Al riguardo, va premesso che è assolutamente incontestato che l'intervento edilizio oggetto dell'istanza di condono di cui si tratta, descritto come *“realizzazione di edificio ad uso residenziale con annessa tettoia e volume pertinenziale e recinzione”*, costituisca un **abuso c.d. maggiore**.

In tale categoria vengono fatti rientrare gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia riconducibili alle tipologie 1, 2 e 3 dell'Allegato 1 al d.l. n. 269 del 2003, da cui si distinguono gli abusi c.d. minori di cui alle tipologie 4, 5 e 6 del medesimo Allegato (interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria).

Sappiamo poi che - sulla base delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 26, lett. a), del DL 269/2003, da un lato, e al comma 27, lett. d), del medesimo articolo, dall'altro - **gli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono suscettibili di sanatoria solo ove si tratti dei suindicati interventi di minore rilevanza e sempre che essi siano stati realizzati prima dell'imposizione del vincolo**, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla relativa tutela.

La condonabilità è invece in ogni caso **esclusa per le opere riconducibili**, come nel caso di specie, **alle tipologie 1, 2 e 3 del citato Allegato 1** e ciò *“a prescindere dal fatto che (ad anche se) si tratti di interventi conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e al fatto che il vincolo non comporti l'inedificabilità assoluta dell'area* (così Cons. St., Sez. VI, 1° dicembre 2023, n. 10400).

Sopraelevazione: si può ottenere il terzo condono edilizio in zona vincolata?

In materia di terzo condono edilizio, è ostativa alla possibilità di rilascio della sanatoria straordinaria la realizzazione di opere recanti nuove superfici e nuovi volumi su aree soggette a vincoli posti a tutela dei beni ambientali e paesistici.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Le regole del terzo condono in area vincolata

In sostanza, secondo l'interpretazione coordinata delle due menzionate disposizioni, *“il comma 26 dell'art. 32 del decreto legge n. 269/03 [costituisce] la norma generale che perimetra, in riferimento agli immobili vincolati, 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)”*, mentre il comma 27 del medesimo art. 32 introduce *“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 decreto legge n. 326/2003 ammette la sanatoria* (così Tar Lazio, Sez. II bis, 16 gennaio 2023, n. 691).

Leggi anche

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

[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](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*