

Il perimetro del condono edilizio: quando un abuso su area vincolata non può essere sanato

Un abuso commesso su un bene sottoposto a vincolo di inedificabilità, sia esso di natura relativa o assoluta, non può essere condonato se l'imposizione del vincolo è avvenuta prima della esecuzione delle opere, le opere sono realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo e non sono conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.01.2024

Ci sono state tre leggi, per altrettanti [condoni edilizi](#) (1985, 1994, 2003), che ancora oggi riempiono le pagine della giustizia amministrativa.

La sentenza 11374/2023 del 29 dicembre del Consiglio di Stato è interessante perché fa il punto preciso sui problemi di condonabilità quando ci si trova in zona vincolata.

Nello specifico, il comune aveva respinto la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della legge 326/2003 (Terzo condono edilizio), relativa ad opere consistenti nella realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da parte del locale terraneo e di primo piano.

Condono edilizio: perché il comune l'ha rifiutato

Palazzo Spada fa subito notare che l'opera realizzata abusivamente **non risulta suscettibile di sanatoria per i seguenti motivi:**

- l'istanza di condono edilizio è stata **registrata al protocollo generale del Comune fuori dai termini di presentazione** (tra 11 novembre 2004 e 10 dicembre 2004);
- ai sensi della legge 326/2003, art. 32, comma 26, lettera a), in combinato con il comma 27, lettera d), in quanto l'abuso risulta realizzato su immobile soggetto a vincoli dalla legge 1497/39, oggi d.lgs. 42/04, **a tutela di interessi ambientali, istituiti prima della esecuzione di dette opere e non è conforme alle norme urbanistiche** e alle prescrizioni del P.R.G.;
- ai sensi della L.R. 10 del 18 novembre 2004, articolo 3, comma 2, lett. d), secondo cui non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui al DL 269/2003, allegato 1, se le stesse sono state realizzate in uno dei Comuni di cui alla L.R. n. 10 del 2003, n. 21, articolo 1, e **hanno destinazione residenziale**, fatta eccezione per gli adeguamenti di natura igienico-sanitaria e funzionale di cui all'art. 5, comma 2, della stessa legge.

Niente sanatoria (e neppure silenzio-assenso) con vincoli imposti da leggi statali e regionali

Non bastasse quanto affermato sopra, si continua sottolineando che ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) , della legge 326/2003 (c.d. [terzo condono](#)), fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 47/1985 (c.d. primo condono), le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria qualora 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.

Ne consegue che, **in presenza di un vincolo ambientale e paesistico preesistente e di un aumento volumetrico non consentito**, la **formazione del silenzio assenso non è neanche astrattamente configurabile**, essendo la fattispecie totalmente estranea alla volontà condonistica.

In definitiva: il silenzio assenso non si integra, in caso di condono, ove l'opera sia in contrasto con i vincoli di inedificabilità.

Le coordinate del terzo condono edilizio

Passando allo specifico, il Collegio ricorda quanto disposto dal combinato disposto dell'art. 32 della legge 47/1985 e dell'art. 32, comma 27, lettera d), del DL 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla 326/2003, e cioè che un abuso commesso su un bene sottoposto a vincolo di inedificabilità, sia esso di natura relativa o assoluta, **non può essere condonato quando ricorrono, contemporaneamente le seguenti condizioni:**

- i. l'imposizione del vincolo di inedificabilità sia **avvenuta prima della esecuzione delle opere;**
- ii. le opere sono **realizzate in assenza o difformità dal titolo edilizio;**
- iii. le opere **non sono conformi alle norme urbanistiche** e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici **(nelle zone sottoposte a vincolo paesistico, sia esso assoluto o relativo, è cioè consentita la sanatoria dei soli abusi formali).**

Inoltre, sempre con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che il condono previsto dall'art. 32 del DL 269/2003 è **applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza** indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto (**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 dei relativi strumenti.

Leggi anche

[Terzo Condono edilizio: in zona vincolata solo restauro, risanamento e manutenzione straordinaria](#)

[Primo condono edilizio: i vincoli successivi non precludono al rilascio della sanatoria](#)

[Terzo condono edilizio in area vincolata: semaforo rosso con una sola eccezione](#)

[Tra primo e terzo condono edilizio, occhio ai vincoli: quando l'abuso non prende la sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*