

Terzo condono edilizio: gli abusi maggiori non prendono la sanatoria

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

di [Matteo Peppucci](#) – 09.10.2024

Le maglie del terzo condono edilizio, in zona vincolata, sono particolarmente strette: essendo, ad oggi, la tipologia di sanatoria straordinaria più gettonata, è sicuramente di interesse portare a conoscenza del lettore il contenuto della sentenza 17041/2024 del Tar Lazio, che fa chiarezza in materia.

Terzo condono edilizio: niente sanatoria per l'ampliamento dei volumi in zona vincolata

La sussistenza di vincoli sull'area, a prescindere dalla natura assoluta o relativa e dalla preesistenza o meno degli stessi rispetto al tempo di ultimazione delle opere, comporta per legge l'insanabilità degli abusi maggiori, cioè quelli che comportano l'ampliamento di volumi.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Terzo condono edilizio: l'edificio con portico annesso può essere sanato?

Si disquisisce sulla domanda di sanatoria straordinaria, ai sensi della legge 326/2003 (Terzo condono), per un'opera abusiva consistente nella "**realizzazione di edificio ad uso abitativo con portico annesso**".

La zona vincolata condiziona tutto: è vietato realizzare nuove costruzioni

Ciò che è dirimente è l'area ove sorge l'immobile, gravata da **vincolo paesaggistico** giustamente disposto dagli artt. 134, comma 1, lett. a) e 136, comma 1, lett. c) e d), del d.lgs. n. 42/2004, in quanto posto in area pacificamente dichiarata di notevole interesse pubblico con d.m. del 19 gennaio 1977.

La nota della Soprintendenza, contenente dichiarazione di improcedibilità della pratica di condono, è espressamente motivata in relazione all'orientamento giurisprudenziale secondo cui **va ritenuto superfluo il coinvolgimento dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ove si tratti di istanze di condono** formulate ai sensi del DL 269/2003 e aventi ad oggetto un **abuso c.d. maggiore** (ovvero di un **intervento di nuova costruzione** riconducibile alla tipologia 1 dell'Allegato 1 allo stesso DL 269 del 2003), ricorrendo, in tali ipotesi, una situazione di **divieto di condono** stabilita direttamente dal Legislatore.

Condono edilizio in zona tutelata: il comune deve provare la presenza del vincolo

Se il privato fornisce documentazione volta a dimostrare l'insussistenza del vincolo gravante sull'area in cui è stata realizzata l'opera, il comune deve di contro depositare documenti e prove a suffragio della propria tesi per la quale, invece, le opere si trovano in zona assoggettata a vincolo. In caso contrario, il diniego di condono è illegittimo

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Terzo condono in zona vincolata solo per gli abusi minori

Il TAR richiama, a rinforzo, l'orientamento giurisprudenziale assolutamente consolidato secondo cui – sulla base delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 26, lett. a), del DL 269 del 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 il vincolo paesaggistico comporti o meno l'inedificabilità assoluta dell'area.

Leggi anche

[Condono edilizio: vietato il frazionamento artificioso degli abusi](#)

[Condono edilizio, silenzio assenso e risarcimento dei danni: le regole](#)

[Condono edilizio in zona tutelata: il comune deve provare la presenza del vincolo](#)

[Terzo condono edilizio: niente sanatoria per l'ampliamento dei volumi in zona vincolata](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*