

Terzo condono edilizio in zona vincolata: abusi minori dentro, abusi maggiori fuori

Per le regole del Terzo condono edilizio, è consentita la sanatoria straordinaria, in zona vincolata, solamente per gli abusi minori cioè opere di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo. Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie sono off limits.

di [Matteo Peppucci](#) – 18.11.2024

In zona vincolata, il terzo condono edilizio (DL 269/2003, convertito dalla legge 326/2003) consente la regolarizzazione solamente di abusi edilizi minori, come ad esempio una recinzione, mentre le nuove costruzioni, come ad esempio un edificio abitativo, non possono rientrarvi, perché abusi maggiori ed esclusi pertanto dal perimetro della sanatoria straordinaria.

Il nuovo edificio abitativo in zona vincolata è off limits

Ancora una volta, la giustizia amministrativa - Tar Lazio, sentenza 19965/2024 - si occupa di un caso inerente il terzo condono: nello specifico, un privato ricorre contro il diniego del comune per l'istanza di condono edilizio presentata, appunto, per un edificio abitativo.

Il comune ha ritenuto assentibile il solo intervento di recinzione della stessa 'casa', qualificabile come intervento minore, e non anche la realizzazione del manufatto, siccome abuso maggiore non assentibile, stante l'**incondonabilità in zone soggette a vincolo** ex art 27 lettera d) e 26 lettera a) della legge n. 363/2003.

Le regole del terzo condono: in zona vincolata solo gli abusi minori

La decisione del TAR è piuttosto semplice, in quanto suffragata dai precedenti e dai precetti del DL 269/2003.

L'intervento oggetto dell'istanza di condono rigettata con il provvedimento impugnato (costituito senz'altro dalla realizzazione di un **"nuovo organismo edilizio"**) non può che identificare un **abuso maggiore** sul modello di quelli di cui alle Tipologie 1, 2 e 3 dell'All. 1 del D.L. n. 269/2003 realizzato in zona incontrovertibilmente soggetta a vincolo.

Infatti, l'articolo 32, comma 26, del D.L. 269/2003 prescrive che si possono regolarizzare *"le tipologie di illecito di cui all'allegato 1:*

- **numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo;**
- **4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47";**

consentendo dunque espressamente l'**assentibilità in area vincolata ai soli abusi minori** di cui ai numeri da 4 a 6 dell'allegato 1 allo stesso Decreto.

Quali sono le opere minori?

Il TAR richiama la giurisprudenza precedente che ha statuito che *"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 decreto legge n. 269 del 2003, integrate dalle opere di **restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**".*

Quindi, *"la norma statale di cui all'art. 32, comma 27, del decreto legge n. 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".*

La Regione può ulteriormente restringere il perimetro

Da segnalare che, sul tema del terzo condono, la legge 12/2004 del Lazio ha ristretto ulteriormente il campo, sancendo 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".

Conviene, quindi, in caso di presentazione di un'istanza per l'ottenimento del condono - sempre che le opere siano state realizzate entro i termini di legge -, **verificare che nel proprio comune/regione non siano in vigore ulteriori restrizioni.**

Terzo condono edilizio in zona vincolata: niente da fare per ampliamento con cucina e terrazzo

In virtù delle regole del terzo condono edilizio, anche nelle aree sottoposte a vincolo relativo sono sanabili i soli interventi edilizi di minore importanza, cioè restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, e opere che non comportino nuovi volumi o superfici.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Abusi maggiori e minori: le discriminanti del Terzo condono

In definitiva:

- la sanatoria edilizia di opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli **è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza** indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 della legge n. 326 del 2003 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo;
- **non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai 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 degli strumenti urbanistici.

Leggi anche

[Terzo condono edilizio: le regole per il recupero del sottotetto in zona vincolata](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: le regole per il cambio di destinazione d'uso](#)

[Terzo condono edilizio: in zona vincolata sanatoria solo per gli abusi minori](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: niente da fare per ampliamento con cucina e terrazzo](#)

[Terzo condono edilizio: quali abusi sono sanabili in zona vincolata?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*