

Tettoia in zona vincolata: quando il Terzo condono edilizio è off limits

Il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge 269/2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.06.2024

Una **tettoia adibita a ricovero attrezzi non si può 'sanare' in zona vincolata**, viste le regole del Terzo [condono edilizio](#) e anche quelle specifiche della Regione Lazio.

Lo ha affermato il Tar Lazio nella sentenza 11345/2024 del 3 giugno, relativa ad un'istanza di condono per regolarizzare, appunto, una **tettoia adibita a ricovero attrezzi**.

Per il ricorrente, il Comune avrebbe respinto l'istanza di condono a causa dei vincoli insistenti sull'area senza considerare che l'opera realizzata sarebbe conforme alle previsioni urbanistico - edilizie del P.R.G. Inoltre, la tettoia non solo sarebbe necessaria per la condizione del fondo agricolo, ma non determinerebbe neppure alcun aumento di volume o di superficie.

Le regole del terzo condono

L'art. 32, comma 26, del DL 269/2003 sancisce 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;*
- b) **numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio».**

Il successivo comma 27, lett d) prevede, invece, che non siano sanabili le opere abusive «*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*».

In zona vincolata solo gli abusi minori

In generale, spiega il TAR, «***l'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici***» 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 degli strumenti*».

Tettoia: in questo caso è ristrutturazione edilizia quindi abuso maggiore

Con specifico riferimento, poi, alle tettoie occorre evidenziare, che per giurisprudenza costante la **realizzazione di una tettoia, indipendentemente dalla sua eventuale natura pertinenziale, è configurabile come intervento di ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del dpr 380/01, nella misura in cui **realizza l'inserimento di nuovi elementi ed impianti**, ed è quindi subordinata al regime del permesso a costruire, ai sensi dell'art. 10, comma primo, lettera c), dello stesso

d.P.R., laddove **comporti una modifica della sagoma o del prospetto del fabbricato cui inerisce** (Consiglio di Stato, sez. VI, 25 settembre 2023, n. 8504).

È, infatti, ormai pacifico che anche gli interventi consistenti nell'installazione di tettoie o di altre strutture analoghe che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, **possono ritenersi sottratti al permesso di costruire soltanto ove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendono evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo o di riparo e protezione** (anche da agenti atmosferici) dell'immobile cui accedono.

Tali strutture non possono viceversa ritenersi installabili senza permesso di costruire se le loro dimensioni siano di entità tale da arrecare una visibile alterazione all'edificio o alle parti dello stesso su cui vengono inserite.

Terzo condono edilizio in zona vincolata: la tettoia di rilevanti dimensioni non prende la sanatoria

Le norme del Terzo condono edilizio sono chiare 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.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Tettoia per ricovero attrezzi: niente condono

Essendo 'pacifico' che l'abuso è avvenuto in area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a), del d.lgs. 42/04 e che, per espressa ammissione della ricorrente, l'opera viene utilizzata «*per il ricovero degli attrezzi e mezzi agricoli impiegati per la coltivazione del fondo agricolo che sono prevalentemente, se non esclusivamente, di tipo meccanico*», ne consegue che essa, anche alla luce delle dimensioni necessarie per svolgere tale funzione, **deve essere sussunta nel novero delle c.d. opere maggiori** per cui, come visto, non è consentita la sanatoria in aree vincolate e, pertanto, **il comune non doveva acquisire alcun parere in ordine alla compatibilità dell'abuso con il vincolo rilasciato dall'Amministrazione preposta alla sua tutela.**

Leggi anche

[Condono edilizio: documenti, tempistiche e condizioni per il silenzio assenso](#)

[Condono edilizio in zona vincolata: quali abusi possono ottenere la sanatoria?](#)

[Abusi edilizi e terzo condono in zona vincolata: quando l'ampliamento esclude la sanatoria](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: la tettoia di rilevanti dimensioni non prende la sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*