

La casa abusiva in zona vincolata è fuori dal perimetro del terzo condono edilizio

Il terzo condono edilizio ha fissato limiti più stringenti per fruire dalla sanatoria in aree sottoposte a vincolo, essendo necessario che si tratti di opere realizzate prima della relativa imposizione, conformi alle prescrizioni urbanistiche e rientranti nelle tipologie minori, cioè restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria.

di [Matteo Peppucci](#) – 29.04.2025

Si può ottenere il condono edilizio, in zona vincolata, per un'**abitazione unifamiliare** della consistenza di 96 metri quadrati e per un **manufatto di 55 metri quadrati adibito ad abitazione**?

Ricordando sempre la [differenza](#) che intercorre tra sanatoria ordinaria (regolata dagli art.36 e 36-bis del Testo Unico Edilizia, riguarda abusi formali come assenza del permesso di costruire o della SCIA, parziali difformità, variazioni essenziali) e **condono edilizio, che è regolato da leggi specifiche e riguarda abusi sostanziali** (in Italia ne sono succeduti tre), è interessante quanto chiarito dal Tar Napoli nella sentenza 3154/2025 del 15 aprile, perché fa chiarezza sul tema fornendo anche delucidazioni sull'istituto del silenzio assenso.

Gli abusi maggiori in zona vincolata sono off limits

Il [terzo condono edilizio](#), normato dal DL 269/2003 convertito in legge 326/2003, consente di regolarizzare, nelle zone sottoposte a vincolo, solamente le tipologie 4, 5 e 6 dell'allegato alla legge 326/2003, ovverosia restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria.

Tutti gli altri abusi (tipologie 1, 2 e 3, tra le quali rientrano **le nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie**) sono considerati 'maggiori' e pertanto non rientrano nel perimetro della sanatoria straordinaria in zona vincolata: nel caso di specie, siamo di fronte a **lavori integranti una evidente trasformazione edilizia/urbanistica del territorio con la realizzazione di nuovi volumi e nuove superfici**, avendo il ricorrente realizzato una abitazione rientrante nella Tipologia di abuso 1.

Terzo condono in zona vincolata: recap delle regole

Il TAR evidenzia come nel caso del terzo condono, l'art. 32, commi 26 e 27, del DL 269/2003, convertito con la legge 326/2003, ha fissato **limiti più stringenti per fruire del beneficio in commento in aree sottoposte a vincolo**, essendo necessario che si tratti di **opere realizzate prima della relativa imposizione**, conformi alle prescrizioni urbanistiche e rientranti nelle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del decreto-legge n. 269 del 2003, **senza quindi aumento di superficie**.

Ed infatti, l'art. 32, comma 27, lett d), della legge n. 326/03 esclude che possano conseguire il condono le opere *“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 definitiva, le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) si tratti di **opere realizzate prima della imposizione del vincolo**;
- b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano **conformi alle prescrizioni urbanistiche**;
- c) siano **opere minori senza aumento di superficie** (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
- d) **vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo**.

In ogni caso:

- **non possono essere sanate le opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria** in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta, o comunque di inedificabilità, anche relativa;
- **non possono essere sanate le opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria** in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta, o comunque di inedificabilità, anche relativa.

Silenzio assenso per decorso del tempo? No, ecco perché

Il TAR chiarisce, infine, che il **decorso del tempo non poteva giustificare l'accoglimento delle istanze di condono per silentium** trattandosi, nel caso di specie, di una **ipotesi di inammissibilità della sanatoria stessa**.

Infatti, ai fini della formazione di un provvedimento tacito di accoglimento delle istanze di sanatoria, occorre, poi, che il procedimento sia stato avviato da un'istanza conforme al modello legale previsto dalla norma che regola il procedimento di condono, e quindi, che la **domanda di sanatoria presentata possieda i requisiti soggettivi ed oggettivi** indicati dalla stessa, **non potendo pertanto formarsi nel caso in cui riguardi un manufatto ricadente in una zona soggetta a vincolo paesaggistico**.

Insomma: se le opere non sono condonabili perché mancano i requisiti di legge, il silenzio assenso non opera.

Leggi anche

[Condono edilizio della casa abusiva in zona vincolata: le regole](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: le regole per sanare il magazzino abusivo](#)

[Condono edilizio: muri e divisioni interne rientrano nella manutenzione straordinaria](#)

[Condono edilizio: le opere realizzate in attesa di sanatoria sono a loro volta abusive](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: abusi minori dentro, abusi maggiori fuori](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*