

Condono edilizio: nuovi chiarimenti dalla Corte di Cassazione

La presenza di vincoli di inedificabilità, anche relativa, osta al rilascio del condono ai sensi della legge n. 326/2003 per la realizzazione di c.d. "abusi maggiori"

di [Redazione tecnica](#) – 31.10.2023

Il condono di **abusi c.d. "maggiori"** in zona vincolata è precluso, anche laddove il **vincolo di inedificabilità sia relativo**, rendendo di fatto non solo impossibile ottenere la sanatoria, ma anche annullare l'ordine di demolizione.

Condono edilizio: le restrizioni sugli abusivi maggiori

Sulle disposizioni del c.d. "Terzo Condono Edilizio" è tornata a parlare la **Corte di Cassazione**, con la **sentenza del 24 ottobre 2023, n. 43249**, con la quale ha giudicato inammissibile il ricorso presentato dal responsabile di diversi abusivi edilizi, sottolineando come si trattasse di interventi di notevole rilevanza.

Opere quindi non certo minimali, realizzate in area vincolata, rispetto alle quali né la normativa condonistica, né la **sanatoria** ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (c.d. "doppia conformità") avrebbero permesso di ottenere un titolo abilitativo postumo.

Ricordano gli ermellini che in tema di abusivi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, il condono previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003 (convertito, con modificazioni, dalla l. n. 326 del 2003) è applicabile esclusivamente agli **interventi di minore rilevanza** indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato D.L. (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, non emergenti nel caso di specie) 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.

Le differenze tra primo e terzo condono

Si tratta di una disciplina più restrittiva, rispetto alla legge n. 47/1985: essa fissa limiti più stringenti, escludendo la possibilità di conseguire il condono nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico qualora sussistano congiuntamente queste due condizioni ostative:

- a) il vincolo di inedificabilità, anche relativa, sia preesistente all'esecuzione delle opere abusive;
- b) le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo non siano conformi alle norme e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In tal caso l'incondonabilità non è superabile nemmeno con il parere positivo dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

La legge n. 47 del 1985 invece non preclude, in assoluto, la sanatoria di opere abusive connotate da una certa consistenza, realizzate in zone sottoposte a vincolo, bensì attribuisce rilevanza all'epoca di introduzione del vincolo e, ancora, agli effetti di inedificabilità determinata dagli stessi vincoli.

Autorizzazione paesaggistica postuma: non ha valore per la sanatoria

Infine il rilascio postumo dell'autorizzazione paesaggistica al di fuori dei limiti in cui essa è consentita ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ovvero per interventi minimali tipizzati e diversi da quelli del caso in esame), non essendo permessa la sanatoria ex art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non produce alcun effetto estintivo dei reati edilizi né preclude l'emissione dell'ordine di rimessione in pristino dell'immobile abusivo edificato in zona vincolata.