

Ampliamenti interrati: niente condono in area vincolata

Nessuna sanatoria per volumi tecnici oppure interrati realizzati senza titoli né autorizzazioni, su aree in cui vige il divieto di inedificabilità

di [Redazione tecnica](#) – 04.09.2024

Il divieto di incremento dei volumi già esistenti, imposto ai fini di tutela del paesaggio, si riferisce a qualsiasi nuova edificazione che vada a **comportare una creazione di volume**. La disciplina di tutela del Codice dei beni culturali dispone tale divieto in relazione ad ogni nuovo ampliamento realizzato in area vincolata, anche se dovesse trattarsi di volume tecnico e anche se dovesse essere **completamente interrato**.

Ampliamenti in area vincolata: mai suscettibili di sanatoria

A ribadirlo è la **sentenza del TAR Sicilia dell'11 luglio 2024, n. 2508**, con cui ha rigettato il ricorso proposto contro il parere negativo della Soprintendenza alla concessione del **Terzo Condono Edilizio** (D.L. n. 269/2003, convertito nella **Legge n. 326/2003**) e il conseguente rigetto della sanatoria da parte del Comune.

Il d.lgs. n. 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**), così come la normativa che disciplina il Terzo Condono, dispongono il divieto assoluto di realizzare nuove costruzioni o ampliamenti all'interno delle aree sottoposte a vincoli di tutela.

Non ha nessuna rilevanza, dunque, che si tratti di **volumi tecnici oppure di volumi interrati**, in quanto, se si tratta di incrementi di volume conseguiti, senza titoli né autorizzazioni, su aree in cui vige il divieto di inedificabilità, in ogni caso le opere non sono suscettibili di **sanatoria**.

Gli interventi contestati in questo caso sono consistiti nell'ampliamento del vano garage completamente interrato e della corrispondente superficie del terrazzo soprastante. A fronte degli interventi realizzati, i giudici rilevano che la Soprintendenza abbia correttamente fornito **parere negativo** all'istanza di condono, in virtù del fatto che nell'area insiste un **vincolo di inedificabilità assoluta** e che le **opere abusive** sono state realizzate in epoca successiva.

Sanatoria edilizia in area vincolata: impossibile senza l'ok della Soprintendenza

Visto il parere negativo disposto dalla Soprintendenza, risulta legittimo anche il conseguente rigetto da parte del Comune dell'**istanza di sanatoria** - anche senza che siano fornite ulteriori spiegazioni - in quanto, il decreto legge n. 269/2003 che disciplina il terzo condono stabilisce, **all'art. 32 comma 43**, che *"il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso"*.

Conclude il TAR che il diniego della sanatoria da parte del Comune, pertanto, non è solo legittimo, **ma è anche dovuto**, in quanto conseguito dal parere negativo emesso dall'Autorità competente in relazione ad opere abusivamente realizzate in area vincolata.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*