

Terzo Condono Edilizio in area vincolata: deroghe non ammesse

Le deroghe previste per le Regioni a statuto speciale non si applicano all'edilizia antisismica nè alle opere in conglomerato cementizio armato

di [Redazione tecnica](#) – 28.11.2024

In materia di **Terzo Condono Edilizio**, non possono essere sanate le opere di **nuova costruzione** conseguite senza titoli all'interno di un'area soggetta a **vincoli paesaggistici** che siano stati imposti prima della realizzazione degli interventi.

Tale disposizione ha valenza nazionale e **prevale su qualsiasi disciplina regionale** - incluse quelle delle regioni a statuto speciale - che eventualmente preveda delle deroghe in materia, in quanto le sole deroghe consentite in questi casi possono riguardare esclusivamente l'ambito urbanistico, e non anche le norme nazionali relative all'**edilizia antisismica** e alle costruzioni in conglomerato cementizio armato.

Condono edilizio: la disciplina regionale: può prevalere solo in materia urbanistica

A chiarirlo è la **Corte di Cassazione** con la **sentenza del 6 novembre 2024, n. 40704**, che conferma il rigetto dell'istanza di revoca o sospensione dell'ordine di demolizione disposto per **opere di nuova costruzione** realizzate senza titoli all'interno di un'area soggetta a vincoli di tutela paesaggistica, ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**).

In particolare, si chiedeva l'annullamento dell'ordinanza di ripristino in virtù dell'istanza di condono presentata ai sensi della Legge n. 47/1985 (**Primo Condono Edilizio**), che all'art. 13 disponeva la concessione della sanatoria per le opere che - pur essendo state conseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali - risultassero però conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione nonché a quelli adottati al momento della realizzazione dell'opera e al momento della presentazione della domanda.

Il Primo Condono tuttavia può essere concesso solo in relazione agli abusi ultimati **entro la data del 1° ottobre 1983**, mentre, in questo caso, emerge che l'immobile risultasse ancora in costruzione nel 2001.

Si spiega, pertanto, che la sola sanatoria astrattamente ed eventualmente richiedibile sarebbe potuta essere **quella di cui al D.L. n. 269/2003**, convertito nella Legge n. 326/2003 (c.d. "Terzo Condono Edilizio"), che però viene concessa in area vincolata esclusivamente a favore delle **opere minori elencate ai numeri 4, 5, 6 dell'Allegato 1** dello stesso decreto-legge, mentre esclude categoricamente la condonabilità degli abusi riconducibili alla nuova costruzione o alla ristrutturazione edilizia, sia "leggera" che "pesante".

Viene specificato in proposito che tale disciplina opera a livello nazionale e **prevale sulle disposizioni regionali**, incluse quelle delle regioni a statuto speciale, che possono prevedere eventuali **deroghe** solo per quanto riguarda l'**ambito urbanistico**, mentre non possono intervenire in materia di edilizia antisismica e costruzioni in conglomerato cementizio armato, per i quali restano vigenti in tutta Italia le regole imposte dal d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Nuova costruzione in area vincolata: obbligo di demolizione

Nel caso in esame, in particolare, lo Statuto Speciale riconosce in via d'eccezione la competenza primaria della **Regione Sicilia**, sempre però in riferimento alla sola disciplina urbanistica (e quindi all'assetto e alla gestione del territorio) e non anche alla legislazione antisismica e a quella sulle costruzioni in cemento armato, che sono invece finalizzate a garantire la **sicurezza** e la **staticità** negli edifici, e quindi sono di **competenza esclusiva dello Stato**, come previsto dall'**art. 117, comma 2, della Costituzione**.

Ciò posto, la sola condizione che rileva nel caso qui trattato è l'impossibilità di concedere il Terzo Condono di cui al D.L. n. 269/2003 a fronte di interventi di nuova costruzione realizzati in area vincolata, in quanto **l'art. 32 dello stesso Decreto** specifica chiaramente che:

"non sono suscettibili di sanatoria le opere realizzate su immobili soggetti a vincoli che siano stati 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 aree protette nazionali, regionali, qualora istituiti prima

dell'esecuzione delle opere, in assenza o in difformità del titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.”

Si ribadisce peraltro che la stessa disciplina nazionale è stata recepita dalla **Regione Sicilia con la Legge n. 15/2004**, che, all'art. 24, richiama proprio l'art. 32 del D.L. 269/2003, facendo riferimento non solo ai termini e alle forme della richiesta di condono, ma anche ai limiti entro i quali questa dev'essere rilasciata.

L'abuso di cui si tratta riguarda nello specifico un manufatto di superficie pari a 36 mq, realizzato ex-novo senza titoli, in un'area in passato colpita da frana e, difatti, assoggettata a vincolo di frana e a vincolo idrogeologico, con **divieto di edificabilità assoluta** all'interno della fascia di rispetto.

È chiaro dunque che non ci sia possibilità di rilascio del Terzo Condonò Edilizio, con conseguente efficacia dell'ordine demolitorio e rigetto del ricorso.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*