

Terzo Condono Edilizio in area vincolata: irrilevante il parere delle Autorità per abusi insanabili

Quando è ammesso il condono in area vincolata? Per quali lavori? Perché il parere dell'Autorità preposta al vincolo può non rilevare? Ecco le risposte del TAR

di [Redazione tecnica](#) – 09.05.2024

Il **diniego** del condono ai sensi della legge n. 326/2003 (c.d. "Terzo Condono Edilizio") è sempre legittimo se riguarda la realizzazione di consistenti abusi all'interno di un'area sottoposta a vincoli paesaggistici, anche se disposto **in assenza del parere dell'Autorità** preposta alla tutela.

Il **rilascio del condono nelle aree tutelate** infatti può essere ammesso solo in presenza di **lavori di lieve entità**, e solo in quel caso, peraltro, è obbligatorio per l'Amministrazione richiedere il parere della Soprintendenza competente.

Terzo Condono in aree vincolate: quali interventi sono sanabili?

Lo ha spiegato il **TAR Lazio** con la **sentenza del 9 aprile 2024, n. 6848**, con cui ha confermato il diniego dell'istanza di **Terzo Condono Edilizio** (D.L. n. 269 del 2003 convertito nella **Legge 326/2003**) disposto dal Comune per opere di ampliamento conseguite senza titoli in un'area sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Si spiega infatti che la normativa di cui al Terzo Condono è molto più restrittiva rispetto a quanto previsto dalla Legge n. 47/1985 (**Primo Condono**) e dalla Legge n. 724/1994 (**Secondo Condono**), e ammette la sanatoria in aree sottoposte a vincoli paesaggistici esclusivamente per abusi rientranti nelle categorie del **restauro**, del **risanamento conservativo** e della **manutenzione straordinaria** di cui all'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

In particolare, gli interventi condonabili sono quelli elencati ai **punti 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del decreto legge** che regola il terzo condono, mentre le opere non ammissibili ai fini della sanatoria sono indicate ai punti 1, 2 e 3 dello stesso Allegato, e comprendono la realizzazione di **nuove opere e gli interventi di ristrutturazione edilizia** realizzati senza titoli o in difformità dagli stessi.

Ciò implica che solo le opere di minore rilevanza possono essere oggetto del terzo condono se l'abuso è avvenuto in area tutelata da vincoli.

Gli illeciti che prevedano la costruzione di nuovi manufatti o lavori di ristrutturazione, invece, non possono in alcun modo essere condonati **neanche se dovessero risultare conformi alle prescrizioni** degli strumenti urbanistici; ciò a prescindere dal parere dell'Autorità competente e anche dal fatto che sull'area sussista un vincolo di inedificabilità assoluta o solo relativa.

Ampliamenti in area vincolata: mai sanabili a prescindere

Tornando al caso in esame, è chiaro dunque che non è sanabile l'abuso oggetto della sentenza, consistente nella chiusura di un balcone per realizzare *ex novo* una veranda, che ha comportato un ampliamento della superficie preesistente, con la creazione di un nuovo volume e la modifica della sagoma dell'edificio.

Non si tratta infatti di un lavoro di lieve entità, ma di un consistente intervento di nuova costruzione per il quale **era obbligatorio il permesso di costruire**. Essendo però stato realizzato in area sottoposta a tutela paesaggistica, non può essere mai condonabile secondo la normativa di riferimento, a prescindere dalla verifica della conformità degli interventi e anche **dal parere della competente Soprintendenza**.

I giudici del TAR spiegano infatti che tale parere risulta necessario solo in presenza di opere potenzialmente sanabili - che quindi siano configurabili nelle categorie di interventi di minore entità - mentre **non ha alcuna rilevanza in riferimento agli abusi edilizi più gravi** che siano stati realizzati nelle aree vincolate, in quanto questi comunque in linea generale non possono essere suscettibili di sanatoria.

Il diniego del condono risulta pertanto del tutto **legittimo anche se disposto senza il previo parere delle Autorità** preposte alla tutela dei vincoli.