

Condono edilizio: la sanabilità di nuove volumetrie in zona vincolata

L'amministrazione può negare il condono nel caso in cui l'intervento sia compatibile con la disciplina urbanistica? Ecco la risposta del TAR

di [Redazione tecnica](#) – 19.04.2025

Nell'ambito della disciplina condonistica, i c.d. **"abusi maggiori"** comportanti nuove volumetrie sono sanabili oppure no? La presenza di un **vincolo** rappresenta sempre una causa ostativa? E l'eventuale disciplina urbanistica favorevole all'intervento, può costituire un elemento per ottenere la **sanatoria**?

Abusi maggiori e vincolo paesaggistico: il TAR sul Terzo Condono Edilizio

A rispondere a questi dubbi, frequenti in caso di applicazione della normativa sul condono, è il **TAR Lazio** con la **sentenza del 15 aprile 2025, n. 7433**, nell'ambito di un ricorso contro il rigetto dell'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della legge n. 326/2003 (c.d. **"Terzo Condono Edilizio"**), per un locale commerciale di circa 200 mq e 640 mc. di volumetria, realizzato in **zona vincolata**.

Le ricorrenti avevano contestato la legittimità del provvedimento comunale fondato sull'esistenza di un vincolo paesaggistico, deducendo che:

- il vincolo sarebbe stato **introdotto successivamente** alla presentazione della domanda di sanatoria;
- il Piano Territoriale Paesaggistico (PTP) vigente **non avrebbe comportato inedificabilità assoluta**;
- il Comune **non avrebbe valutato le osservazioni** presentate ai sensi dell'art. 10-bis della legge 241/1990;
- vi sarebbe stata una **motivazione generica e stereotipata**.

Il quadro normativo: i limiti oggettivi al condono nelle aree vincolate

La **normativa statale** prevede la **non sanabilità delle opere abusive** con nuovi volumi in zone soggette a vincoli paesaggistici, ambientali o naturalistici **posti prima della realizzazione dell'abuso**.

Sulla base delle previsioni dettate dall'art. 32, commi 26 e 27, del decreto legge n. 269/2003:

- possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, **solo le opere di minore rilevanza**, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del decreto legge n. 269 del 2003, integrate dalle opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria,
- per le altre tipologie di abusi, riconducibili alle tipologie di illecito di cui ai nn. 1, 2 e 3, dello stesso allegato interviene una preclusione legale alla sanabilità delle opere abusive.

La **legge regionale Lazio n. 12/2004**, ancora più restrittiva, sancisce all'art. 3, comma 1, lett. b), la non sanabilità anche per opere realizzate **prima dell'imposizione del vincolo**, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali.

La sentenza del TAR

Il TAR ha quindi **respinto tutte le censure**, ritenendo infondato il ricorso. L'abuso, osservano i giudici, consiste in una **nuova costruzione** di rilevante consistenza volumetrica (640 mc), **realizzata nel 2002**, quindi **successivamente all'approvazione del vincolo paesaggistico** avvenuta nel 1998.

In simili ipotesi, per consolidato orientamento giurisprudenziale, non sono suscettibili di condono le opere edilizie che abbiano comportato la realizzazione di nuova volumetria in area sottoposta a vincolo paesaggistico, per come appunto previsto dall'**art. 32, commi 26 e 27 del d.l. 269/2003** e dalla **legge regionale Lazio n. 12/2004**, che pongono un limite **assoluto alla sanabilità** degli abusi "maggiori" realizzati in aree vincolate.

Da questo punto di vista, **la verifica di compatibilità urbanistica o paesaggistica è irrilevante** in presenza di insanabilità per legge. La pubblica amministrazione **non è tenuta** ad acquisire pareri, né a svolgere accertamenti specifici: *“A fronte dell’assoluta non condonabilità dell’abuso maggiore su bene vincolato, la verifica di conformità urbanistica – correttamente omessa nella specie – non assume alcuna rilevanza”*.

Sul punto, specificano i giudici, la disciplina condonistica ha carattere speciale ed eccezionale, prescinde dalle regole ordinarie sull’edificabilità e si applica solo nei limiti rigorosi fissati dalla legge.

Obblighi istruttori, motivazione e affidamento: nessuna violazione

Infine, le ricorrenti avevano lamentato la **violazione dell’art. 10-bis della legge 241/1990**, per omessa considerazione delle osservazioni presentate. Anche questo profilo è stato rigettato, poiché **la natura vincolata del diniego** esclude un’effettiva discrezionalità.

La P.A., di fronte a un abuso **insanabile ex lege**, non ha margini di valutazione: **il rigetto è dovuto**, e la motivazione è sufficiente se richiama in modo puntuale i presupposti normativi e fattuali.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*