

Terzo condono edilizio: il Consiglio di Stato ribadisce i limiti in caso di vincoli paesaggistici

È possibile ottenere la sanatoria per nuovi volumi quando il vincolo sia stato apposto successivamente alla costruzione degli immobili? Ecco la risposta di Palazzo Spada

di [Redazione tecnica](#) – 04.06.2025

È possibile ottenere il **condono edilizio** se l'immobile si trova in un'area **vincolata**? Cosa succede se il vincolo è stato formalmente perimetrato solo dopo la costruzione e la presentazione dell'istanza? E il silenzio dell'amministrazione può essere interpretato come un **tacito assenso**?

Il **Consiglio di Stato** ha risposto con nettezza a queste domande nella **sentenza del 29 maggio 2025, n. 4703**, chiarendo nuovamente i confini entro cui si muove la normativa condonistica in caso di aree sottoposte a vincoli.

Condono edilizio in area vincolata: niente sanatoria per nuovi volumi

Il caso riguarda l'appello proposto contro il diniego di sanatoria edilizia per due immobili residenziali, di circa 63 e 76 mq, realizzati in un'area successivamente rientrata nel perimetro di un Parco Naturale Regionale quindi sottoposta a vincoli.

Secondo i ricorrenti, dato che gli edifici erano stati costruiti precedentemente, il vincolo non avrebbe potuto rilevare nel rilascio del condono ai sensi del D.L. n. 269/2003, convertito con legge n. 326/2003 (c.d. "**Terzo Condono Edilizio**"), quando invece le istanze erano state rigettate.

Trattandosi di un vincolo sopravvenuto, la richiesta di sanatoria, correttamente presentata nel 2004, non avrebbe potuto rigettato, con formazione del titolo edilizio *per silentium*, per mancata pronuncia entro i termini previsti dalla legge.

Una tesi che non ha convinto Palazzo Spada. In primo luogo, i giudici hanno accertato l'esistenza di plurimi vincoli **già preesistenti al 2004**, ben anteriori al vincolo legato al parco. In particolare, si è dato atto della presenza:

- di un vincolo paesaggistico apposto con D.M. 22 maggio 1985, ai sensi dell'art. 136 del Codice dei beni culturali;
- della fascia di rispetto rientrante tra le aree tutelate ex art. 142 del Codice;
- di un vincolo derivante dal Piano Territoriale Paesistico.

In sostanza, anche a voler escludere la rilevanza del vincolo citato nel contenzioso, la presenza degli altri tre era sufficiente a precludere ogni forma di sanatoria.

Aree vincolate: quando il condono non è possibile

Il Consiglio ha ribadito come **in presenza di vincoli paesaggistici**, la disciplina di riferimento (art. 32 d.l. 269/2003 e art. 167 del d.lgs. 42/2004) esclude espressamente il perfezionarsi del condono per **silenzio-assenso**. Ne consegue che la mera presentazione dell'istanza e il pagamento dell'oblazione non bastano a far nascere un titolo edilizio se l'area è soggetta a tutela.

L'appellante aveva invocato anche l'applicazione della disciplina sull'**autorizzazione paesaggistica postuma** per vincoli sopravvenuti, introdotta dalla legge regionale Lazio n. 1/2020. Il Collegio ha tuttavia chiarito che tale meccanismo non può trovare applicazione nei casi – come quello in esame – in cui l'intervento risulta comunque incompatibile con la normativa urbanistica e i vincoli paesaggistici vigenti, anche se sopravvenuti.

Trova infatti applicazione anche il comma 4 dell'art. 167 del **Codice dei Beni Culturali**, che esclude l'ammissibilità di una sanatoria postuma, nel caso in cui sull'area protetta vengano realizzati nuovi volumi, in contrasto con le vigenti normativa urbanistica e pianificazione.

Non solo: l'insistenza, sull'area, di vincoli sia pre-esistenti che sopravvenuti precludono in radice l'operatività della normativa condonistica, rendendo non necessario né utile un approfondimento istruttorio o l'espressione di valutazioni di merito da parte dell'Amministrazione.

Conclusioni

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando la linea interpretativa più stringente in materia di condono edilizio, che esclude spazi di elasticità nei confronti di manufatti realizzati in aree vincolate. Quando i vincoli sono preesistenti – anche se non sempre formalmente perimetrati – la sanatoria non può essere concessa, senza che si possa fare valere il **silenzio-assenso** né invocare l'autorizzazione paesaggistica postuma.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*