

Condono edilizio in area vincolata: il Comune non può sostituirsi alla Soprintendenza

Il TAR Sicilia annulla il diniego fondato sulla realizzazione di un nuovo volume senza il parere paesaggistico e chiarisce come devono coordinarsi Comune e Soprintendenza nel riesame della domanda di sanatoria

di [Redazione tecnica](#) – 28.07.2026

Può il Comune respingere una domanda di **condono edilizio** soltanto perché l'immobile ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico? E può stabilire autonomamente che la realizzazione di un nuovo volume impedisce la sanatoria, senza acquisire il parere della Soprintendenza?

La presenza di un vincolo incide in maniera rilevante sul procedimento, ma non attribuisce al Comune il potere di definire autonomamente tutte le questioni riguardanti la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Il procedimento di condono resta di competenza comunale, mentre la valutazione degli effetti prodotti dall'opera sul paesaggio appartiene all'autorità preposta alla tutela del vincolo. Una distinzione decisiva quando il diniego non dipende da una causa urbanistico-edilizia autonoma, ma viene fondato proprio sull'incidenza dell'intervento sul bene tutelato.

Su questi aspetti si è pronunciato il **TAR Sicilia, sez. Catania**, con la **sentenza del 20 luglio 2026, n. 2187**, relativa al rigetto di una domanda presentata nell'ambito del cosiddetto **terzo condono edilizio**.

Condono edilizio in area vincolata: il diniego senza il parere della Soprintendenza

La controversia ha riguardato una domanda di sanatoria presentata nel dicembre 2004 ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito dalla Legge n. 326/2003.

L'istanza aveva ad oggetto alcune opere realizzate nel cortile interno di un immobile destinato ad attività artigianale, comprendenti un locale, un servizio igienico, un antibagno e un corridoio, per una superficie complessiva dichiarata di circa 25 metri quadrati.

L'immobile ricadeva in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico**. Nel 2010 il Comune aveva quindi comunicato l'avvio del procedimento di diniego, rilevando la presenza del vincolo e la mancanza del parere della Soprintendenza. L'interessato aveva presentato le proprie osservazioni, ma il procedimento non era stato immediatamente concluso.

Nel 2024 l'Amministrazione ha avviato una nuova procedura, richiamando nuovamente il vincolo paesaggistico e la sentenza della Corte costituzionale n. 252/2022. Il richiedente ha trasmesso ulteriori osservazioni, sostenendo la sanabilità delle opere e chiedendo espressamente che venisse acquisito il parere della Soprintendenza.

Nel febbraio 2026 il Comune ha definitivamente respinto la domanda, affermando, tra l'altro, che non erano state presentate memorie o osservazioni e motivando il diniego in ragione della presenza del vincolo.

Il ricorrente ha innanzitutto contestato la **carezza dell'istruttoria comunale**, sostenendo che l'Amministrazione non avesse esaminato le osservazioni presentate, non avesse qualificato le opere e non avesse verificato la loro eventuale riconducibilità agli interventi ammessi al condono. Il richiamo alla sentenza della Corte costituzionale n. 252/2022 e alla circolare regionale del 30 dicembre 2022 non avrebbe potuto sostituire l'esame delle caratteristiche effettive dell'intervento.

È stata inoltre censurata la mancata acquisizione del **parere della Soprintendenza**, considerato un passaggio necessario del procedimento sia ai fini dell'accoglimento sia ai fini del rigetto della domanda, quando la decisione coinvolga la tutela paesaggistica.

Secondo la prospettazione del ricorrente, le opere avrebbero peraltro dato luogo a un volume tecnico privo di autonomia funzionale, mentre la sola presenza del vincolo non avrebbe impedito in assoluto la sanatoria di interventi di minore rilevanza, urbanisticamente conformi e non idonei a produrre una significativa alterazione del bene protetto.

Terzo condono in area vincolata: limiti e competenze amministrative

La controversia si colloca all'interno della disciplina del terzo condono, introdotta dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito dalla Legge n. 326/2003.

Rispetto alle precedenti discipline di sanatoria straordinaria, il legislatore ha previsto limiti più rigorosi per gli abusi realizzati su immobili o aree sottoposti a vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici, storici o archeologici.

L'art. 32, comma 27, lettera d), del D.L. n. 269/2003 individua le condizioni ostative alla sanatoria delle opere realizzate su immobili vincolati. L'esame della domanda richiede quindi di considerare la data di imposizione e la natura del vincolo, la categoria dell'intervento, la conformità urbanistica, l'eventuale produzione di nuove superfici o volumi e l'incidenza dell'opera sull'interesse tutelato.

La presenza del vincolo rappresenta pertanto il punto di partenza della verifica, non necessariamente la sua conclusione. Occorre individuare la disciplina applicabile alle opere e distinguere le valutazioni che spettano al Comune da quelle riservate all'autorità competente in materia paesaggistica.

Al Comune appartengono la gestione del procedimento, la qualificazione urbanistico-edilizia dell'intervento e l'adozione del provvedimento conclusivo. Alla Soprintendenza compete invece l'apprezzamento degli effetti dell'opera sul bene vincolato.

Condono in area vincolata: quando il parere della Soprintendenza è obbligatorio

Il TAR ha accolto il ricorso con riferimento alla mancata acquisizione del parere paesaggistico.

Secondo i giudici, quando l'opera oggetto di condono insiste su un'area vincolata, l'avviso dell'autorità preposta alla tutela deve essere acquisito all'interno del procedimento di cui resta titolare il Comune.

Il parere costituisce un **atto endoprocedimentale vincolante**: non definisce autonomamente la domanda, ma entra nella sequenza istruttoria che conduce al provvedimento comunale finale. Proprio per questa ragione rappresenta una **fase indispensabile**, che non può essere omessa quando il rigetto dipende da valutazioni appartenenti alla sfera paesaggistica.

La competenza del Comune a concludere il procedimento non gli consente, quindi, di sostituirsi alla Soprintendenza nell'apprezzamento dell'incidenza dell'intervento sul vincolo.

Chi deve richiedere il parere paesaggistico nel procedimento di condono

Sul soggetto tenuto ad attivare la fase paesaggistica, il TAR ha richiamato la circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 3357/25 del 30 luglio 1985, emanata in relazione alla disciplina del primo condono.

La circolare aveva già precisato che, trattandosi di una fase subprocedimentale, è normalmente il Comune a dover chiedere il parere all'Amministrazione competente.

L'interessato può comunque attivarsi direttamente, acquisendo il parere e allegandolo alla domanda oppure comunicando al Comune gli estremi dell'istanza presentata alla Soprintendenza. Si tratta però di una facoltà che non trasferisce sul privato la responsabilità di completare l'istruttoria.

Il Comune non può pertanto respingere la domanda per la sola mancanza di un parere che avrebbe dovuto richiedere, soprattutto quando è proprio una valutazione paesaggistica a sorreggere il diniego.

Quando il Comune può negare il condono senza il parere della Soprintendenza

La sentenza precisa, tuttavia, che l'intervento della Soprintendenza non è necessario quando la domanda risulta insanabile per una ragione appartenente alla competenza del Comune.

Il principio può trovare applicazione, ad esempio, quando manchi un presupposto temporale o documentale essenziale, oppure quando l'intervento risulti escluso dal condono sulla base di un'autonoma valutazione urbanistico-edilizia.

In simili ipotesi, il parere paesaggistico non inciderebbe sull'esito del procedimento, già destinato a concludersi negativamente per una diversa causa ostativa.

Quando invece il diniego dipende dall'alterazione del paesaggio, dalla presenza del vincolo o dalla compatibilità dell'opera con il bene protetto, il Comune non può formulare da solo la valutazione riservata alla Soprintendenza.

La linea di confine non passa, dunque, dalla mera esistenza del vincolo, ma dalla **natura della ragione posta a fondamento del rigetto**.

Nuovi volumi in area vincolata: la valutazione spetta alla Soprintendenza

Nel caso esaminato, il Comune aveva ritenuto le opere non sanabili anche in relazione alla possibile creazione di un nuovo volume.

Il TAR non ha escluso che la nuova volumetria possa condurre al rigetto della domanda, considerato il peso che questo elemento assume nella disciplina del terzo condono in area vincolata. Ha però rilevato che l'eventuale insanabilità sotto il profilo paesaggistico deve essere affermata dall'organo al quale la legge affida tale valutazione.

Spetta quindi al Comune accertare le caratteristiche fisiche e funzionali delle opere e qualificarle sotto il profilo urbanistico-edilizio. Alla Soprintendenza appartiene, invece, la valutazione della loro compatibilità con l'interesse paesaggistico tutelato.

Diniego di condono annullato: il riesame non equivale alla sanatoria

Il ricorso è stato accolto limitatamente al vizio derivante dalla mancata acquisizione del parere della Soprintendenza. Il Comune aveva infatti fondato il diniego sull'impossibilità di concedere la sanatoria per la realizzazione di un nuovo volume in area vincolata, senza coinvolgere l'autorità competente alla valutazione paesaggistica.

L'Amministrazione dovrà adesso riesaminare la domanda, qualificare le opere e verificare se esistano autonome ragioni urbanistico-edilizie che ne impediscano la sanatoria. Qualora il nodo decisivo resti quello paesaggistico, sarà necessario acquisire il parere della Soprintendenza prima di adottare un nuovo provvedimento.

Il TAR non ha quindi affermato che le opere siano condonabili, né ha riconosciuto la loro natura di volume tecnico. Ha annullato il diniego per il modo in cui è stato formato, lasciando impregiudicato l'esito sostanziale della domanda.

La nuova istruttoria potrà ancora concludersi negativamente, ma la decisione dovrà rispettare la ripartizione delle competenze tra **Comune e Soprintendenza** che governa il procedimento di condono in area vincolata.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*