

Abusi edilizi in aree vincolate sono sanabili solo se “minori” e senza aumento di superficie

di Giorgio Tacconi

Consiglio di Stato: non possono essere sanate opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, con realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria

Lunedì 8 aprile 2024

Il Consiglio di Stato, sezione VI, nella **sentenza n. 2157 del 5 marzo 2024**, ha ribadito che le **opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli** sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni – e cioè che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell’Autorità preposta alla tutela del vincolo – siano **opere minori senza aumento di superficie** (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria). Pertanto, gli abusi comportanti la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in aree vincolate non sono sanabili.

Abusi in aree vincolate, quando sono sanabili? Il caso

La sentenza riguarda il ricorso, innanzi al Tar, dei proprietari di un terreno avente destinazione agricola nel **territorio comunale interamente assoggettato a vincolo paesaggistico e incluso tra i comuni sismici**. Avendo realizzato **in assenza di titolo edilizio** una “*baracca in lamiera zincate per una superficie di circa mq. 70*”, gli appellanti presentavano **domanda di condono, respinta** per:

- (i) la non conformità del manufatto alle norme urbanistiche, che avrebbero consentito la realizzazione di una volumetria di molto inferiore a quella oggetto della sanatoria e
- (ii) l’impossibilità di condonare manufatti ubicati in zone soggette a vincoli ambientali e realizzati dopo l’imposizione dei vincoli stessi.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania aveva respinto il ricorso, rilevando che “*la preesistenza del vincolo e il contrasto con la destinazione urbanistica dell’area impediscono di ritenere condonabile un’opera, costituendo impedimenti oggettivi alla sanatoria che operano automaticamente senza necessità di acquisire il parere della Soprintendenza*”. Anche in appello il ricorso era stato respinto poiché l’abuso non poteva essere annoverato tra quelli di cui alle tipologie 4, 5 o 6 della tabella allegata al d.l. n. 269/2003, e quindi **costituisce un abuso “maggiore”**, ai sensi della legislazione sul condono.

Il Consiglio di Stato sulla possibilità di condono

Il Consiglio di Stato conferma che, indipendentemente dall’esattezza o meno delle considerazioni svolte nel provvedimento impugnato e dal Tar relativamente alla conformità del manufatto alle previsioni urbanistiche vigenti, **l’istanza di condono comunque non avrebbe potuto essere accolta**. Infatti, ai sensi dell’art. 32, comma 26, lett. a), del d.l. 269/2003: “*Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all’allegato 1: a) numeri da 1 a 3, nell’ambito dell’intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell’ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all’articolo 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47*”.

L’art. 32, comma 27, del medesimo decreto-legge prevede che: “*Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora (...) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli 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 delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*”.

Secondo quanto prevedono le suddette norme, **non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria** le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell’allegato 1 alla citata legge (cd. abusi maggiori), a prescindere dal fatto

che (ed anche se) si tratti di interventi conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e al fatto che il vincolo non comporti l'inedificabilità assoluta dell'area. Sono invece sanabili, se conformi a detti strumenti urbanistici, **solo gli interventi cd. minori** di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al d.l. n. 326, cit. (**restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria**), previo parere della autorità preposta alla tutela del vincolo.

Abusi in aree vincolate: le condizioni per essere sanabili

In sostanza, un abuso comportante la realizzazione di **nuove superfici e nuova volumetria** in area assoggettata a vincolo non può essere sanato. Come [già abbondantemente chiarito](#) (Consiglio di Stato Sez. VI, n. 2518 del 18 maggio 2015; Sez. VI, n. 10062 del 23 novembre 2023; n. 1200 del 2 marzo 2010; Sez. IV, n. 3174 del 19 maggio 2010), ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d), del [decreto-legge sul terzo condono](#), sono sanabili le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, solo se **ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni**:

- a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo;
- b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
- c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
- d) che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta al vincolo.

Anche la **Corte costituzionale** (sent. n. 196 del 28 giugno 2004; ord. n. 150 del 8 maggio 2009) si è espressa confermando che il condono edilizio di cui al d.l. n. 269/2003 è caratterizzato da un **ambito oggettivo più circoscritto** rispetto a quello del 1985, in conseguenza dei limiti ulteriori contemplati dal comma 27 dell'art. 32, i quali *"si aggiungono a quanto previsto negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985 e non si possono considerare racchiusi nell'area dell'inedificabilità assoluta"*. Costituiscono vincoli preclusivi della sanatoria anche quelli che non comportano l'inedificabilità assoluta. La distinzione tra inedificabilità relativa ed assoluta contenuta negli artt. 32 e 33 della l. n. 47 del 1985 viene effettuato al solo fine di coordinare la vecchia disciplina della sanatoria con quella sopravvenuta, mentre non risulta dirimente nella definizione dell'ambito oggettivo del condono del 2003.

Articolo tratto da *Teknoring*