

No al condono in area vincolata anche in presenza di interventi abusivi diffusi

di Agostino Sola - Avvocato

Gli immobili abusivamente realizzati in area sottoposta a vincolo rimangono tali anche in presenza di altri edifici realizzati tramite interventi analoghi

Giovedì 29 febbraio 2024

*La compromissione di un'area già sottoposta a vincolo causata dalla presenza diffusa di interventi abusivi non determina il venir meno del vincolo stesso ma, al contrario, impone un **maggiore rigore** per il futuro per prevenire ulteriori danni all'ambiente e salvaguardare quel poco di integro che ancora residua. In altre parole: il **condono in area vincolata non può scattare**, anche (e soprattutto) se l'area in questione è già caratterizzata da una presenza massiccia di interventi abusivi. È quanto chiarito dal **TAR Lazio, sede di Roma**, sez. IVter, sent., 7 febbraio 2024, n. 2422.*

Il caso

La domanda di condono presentata per la [sanatoria di alcuni abusi edilizi in area vincolata](#) veniva rigettata dal Comune. Il provvedimento di rigetto veniva impugnato dal ricorrente lamentando, tra le altre cose, il fatto che l'area in cui si trova l'immobile, pur vincolata, era ormai **costituita da un vasto quartiere edificato e urbanizzato** tale da aver determinato il **venir meno del vincolo** posto a tutela di beni paesaggistici.

Il TAR non ha ritenuto fondata tale tesi ed ha rigettato il ricorso, confermando il provvedimento di diniego del Comune.

Il vincolo paesaggistico non viene meno per l'urbanizzazione

Interessante soffermarsi sui motivi addotti per il rigetto della domanda formulata dal ricorrente. Nonostante l'area sottoposta a vincolo fosse ormai un vasto quartiere edificato e urbanizzato, **il vincolo, osserva il TAR, non viene per questo meno.**

In altre parole, l'apposizione di vincoli paesaggistici presuppone un **giudizio di prevalenza dell'interesse pubblico** che, in quanto tale, può essere **superato solo da un successivo provvedimento di revoca o di rimozione** del vincolo stesso che, al termine di una nuova istruttoria, determini il venir meno delle circostanze e dei presupposti originari. **Non vi può essere**, dunque, come invocato dal ricorrente, **una revoca tacita del vincolo** perché in passato sia stato disatteso. Anzi, proprio perché si è in presenza di una zona urbanizzata non viene meno l'esigenza di evitare la realizzazione di ulteriori interventi abusivi, imponendosi al contrario un **maggiore rigore per il futuro** per prevenire ulteriori danni all'ambiente e salvaguardare quel poco di integro che ancora residua.

Le condizioni del condono in area vincolata

La sentenza in commento intercetta [temi classici della letteratura giuridica](#) afferenti alla **condonabilità di opere abusive** in aree sottoposte a vincolo. Sul punto, quindi, si richiama brevemente il principio di diritto applicabile in materia secondo cui per le aree soggette a vincolo siano **sanabili esclusivamente le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria** (tipologie nn. 4, 5 e 6 dell'allegato "1" alla legge 24 novembre 2003, n. 326), tipologie queste ultime che **escludono gli incrementi volumetrici e di superficie.**

Inoltre, la giurisprudenza ritiene 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**.

Articolo tratto da *Teknoring*