

Condono edilizio e vincoli paesaggistici: il TAR Lazio ribadisce l'invalidità del divieto

Nessuna sanatoria è ammessa per interventi abusivi realizzati su aree vincolate

dell'Avv. [Dario Balsamo](#) – 21.05.2025

Con la sentenza del 7 febbraio 2025, il **TAR Lazio** conferma un principio consolidato: **nessuna sanatoria è ammessa per abusi realizzati su aree vincolate**. Respinto il ricorso contro il diniego del Comune di Roma, il Tribunale chiarisce i **limiti invalicabili della normativa paesaggistica**.

Sanatoria abusi su aree vincolate: il caso

La controversia ha origine dalla **richiesta di condono edilizio** presentata dalla parte ricorrente in data 6 aprile 2004, finalizzata alla regolarizzazione di due manufatti realizzati su un immobile sito in Roma. Tali manufatti, descritti come **“veranda”** e **“gabbiotto”**, occupano una superficie complessiva di 13,40 mq e sono stati oggetto di diniego da parte del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale con Determinazione Dirigenziale del 21 maggio 2021.

Il Comune ha motivato il **rigetto dell'istanza di condono** sulla base di due principali ragioni: la presenza di **vincoli paesaggistici sull'area**, disciplinati dal **Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)** approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, in applicazione dell'art. 134, comma 1, lett. a) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2004), e l'**incompatibilità dei manufatti** con quanto previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003 (convertito con L. n. 326/2003 – c.d. [terzo condono](#)), che esclude la sanatoria per opere insistenti su aree vincolate, se non limitatamente agli interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo**.

Nel ricorso, la parte istante ha sostenuto l'**illegittimità del diniego**, lamentando la **violazione della normativa sul condono edilizio** e contestando l'applicazione della legge regionale n. 12/2004, non in vigore all'epoca della domanda.

Tuttavia, il TAR ha ritenuto **infondate le censure**, rilevando che, indipendentemente dalla normativa regionale, i manufatti **non erano comunque condonabili** ai sensi della legge statale.

La questione giuridica

Il nodo centrale della decisione riguarda l'[applicabilità del condono edilizio](#) in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Il D.L. n. 269/2003, all'art. 32, distingue chiaramente tra **interventi condonabili e non condonabili** in funzione della **tipologia di abuso** e della **presenza di vincoli**. La normativa consente la sanatoria per opere di **manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b), **restauro e risanamento conservativo** (art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001), purché conformi agli strumenti urbanistici, ma **esclude categoricamente** interventi di **ristrutturazione edilizia** e **aumenti di volumetria in aree vincolate**, come nel caso di specie.

La sentenza richiama altresì un consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui l'apposizione del **vincolo, anche successivo** alla realizzazione dell'opera, è **sufficiente a escludere la possibilità di sanatoria** (vedi il precedente del Consiglio di Stato, sentenza n. 4933/2020). Infatti, le opere realizzate su immobili vincolati devono rispettare non solo la **normativa urbanistica** ma anche quella di **tutela ambientale e paesaggistica** (art. 134, comma 1, D.Lgs. 42/2004), altrimenti risultano insanabili.

L'importanza della corretta qualificazione delle opere

Il TAR Lazio ha, inoltre, evidenziato l'**irrilevanza della distinzione tra “veranda” e “gabbiotto”**, in quanto entrambi i manufatti costituiscono **interventi di natura edilizia rilevante**, non classificabili come semplici pertinenze o accessori tecnici. Ed invero, sia il gabbiotto sia la veranda, oggetto del chiesto condono, rappresentano opere che, per **dimensioni e natura**, sostanziano **interventi edilizi di sicura rilevanza**, costituenti ristrutturazione edilizia e non già meri accessori tecnici, come vorrebbe parte istante.

Del resto, a seguito dell'accertamento effettuato dai tecnici comunali presso l'immobile, è stato riscontrato come la citata veranda sia stata **collegata con un aderente serra solare**, creando un **unico ambiente** collegato direttamente con l'unità immobiliare pari a complessivi metri quadri 28,60 circa. Quanto al "gabbiotto", **le dimensioni e le caratteristiche** dello stesso certamente non possono farlo rientrare nel concetto di mero "**accessorio tecnico**", come pretenderebbe parte ricorrente. Bensì lo caratterizzano come una struttura dotata di, che comporta un'evidente creazione di volumetria utile.

Pertanto, l'amministrazione ha correttamente qualificato le opere come "**ristrutturazione edilizia**" **non condonabile**, conformemente alla disciplina normativa e alla giurisprudenza consolidata.

Sanatoria abusi su aree vincolate: orientamento giurisprudenziale confermato

La sentenza in esame **conferma l'orientamento giurisprudenziale** secondo cui l'applicabilità del condono edilizio su aree vincolate è strettamente limitata agli interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, escludendo ampliamenti volumetrici e ristrutturazioni.

L'interpretazione offerta dal TAR Lazio rappresenta un ulteriore tassello nel consolidamento di un **principio di stretta legalità in materia di tutela paesaggistica**, che impedisce interventi abusivi su aree di particolare pregio, anche laddove tali manufatti siano stati realizzati antecedentemente all'apposizione del vincolo.

Articolo tratto da *Teknoring*