

IL CONDONO EDILIZIO IN AREE VINCOLATE

Una recente pronuncia del Consiglio di Stato torna sul tema del condono edilizio e, nello specifico, sulla tipologia di abusi edilizi che, in aree sottoposte a vincolo, possono essere oggetto della sanatoria straordinaria di cui al decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (c.d. "terzo condono edilizio").

La vicenda

In area sottoposta a vincolo paesaggistico, parte ricorrente aveva realizzato un'opera abusiva, consistente in un ampliamento di un preesistente manufatto destinato a uso residenziale (*i.e.* una veranda) con realizzazione di ulteriore cubatura.

Alla luce della procedura straordinaria di sanatoria introdotta dall'articolo 32 del d.l. n. 269/2003, al fine di regolarizzare la propria posizione, l'interessato procedeva a presentare l'istanza di condono edilizio, la quale veniva successivamente rigettata dal Comune di Terracina (LT).

Il T.A.R. Lazio-Latina, chiamato a pronunciarsi sulla legittimità del provvedimento impugnato, respingeva il ricorso, statuendo che l'ampliamento di una veranda con aumento di cubatura integra aumento volumetrico insanabile se commesso in area paesaggisticamente vincolata.

La soluzione di Palazzo Spada

La Sezione VI del Consiglio di Stato – con sentenza 29 febbraio 2024 n. 1983 – ha confermato la non condonabilità dell'intervento oggetto della controversia.

Secondo il Supremo Consesso *"la realizzazione di nuovi volumi in aree vincolate, indipendentemente dalla data di imposizione del vincolo e dalla natura del vincolo assoluto o relativo alla inedificabilità, è estranea all'ambito di applicazione della disciplina dettata dal terzo condono, come recata dalla legge n. 326 del 2003 e della legge regionale per il Lazio n. 12 del 2004, e come costantemente applicata dalla giurisprudenza amministrativa"* (Consiglio di Stato, n. 1983/2024, cit.).

Non assume rilievo, secondo il Giudice amministrativo, la data di apposizione del vincolo, dato che per l'art. 3 della legge regionale 8 novembre 2004 n. 12 – più restrittiva rispetto a quella nazionale – *"è irrilevante che il vincolo sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere abusive, essendo le stesse, in relazione a talune tipologie di interventi come quello di specie, ritenute comunque non condonabili anche se realizzate in epoca antecedente all'apposizione dei vincoli"* (Consiglio di Stato, n. 1983/2024, cit.).

Ancora una volta, trova dunque conferma l'ormai consolidato orientamento

giurisprudenziale secondo il quale sono suscettibili di sanatoria in area vincolata solo gli interventi c.d. minori, ossia quelli di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria; viceversa, non sono in alcun modo sanabili – a prescindere dalla conformità alle norme urbanistiche – tutti gli abusi c.d. maggiori che, come quello di specie, hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 2 novembre 2022 n. 9504).

Tale distinzione pare essere in linea anche con quanto statuito pure dalla Corte Costituzionale che, già nella sentenza 28 giugno 2004 n. 196, circoscriveva l'applicabilità del c.d. terzo condono ai soli abusi minori e con l'orientamento dalla costante giurisprudenza penale (*ex multis*, Corte di Cassazione, Sez. III, 27 novembre 2020 n. 673).

Alla luce di quanto recentemente espresso dalla summenzionata sentenza, per completezza espositiva, pare altresì necessario ricordare che – sulla scia di quanto statuito in relazione alla repressione degli abusi edilizi – le determinazioni in materia di sanabilità delle opere abusive risultano espressione di attività vincolata e dovuta dalla Pubblica Amministrazione; conseguentemente, l'istanza di condono, positiva o negativa che sia, non può essere viziata da eccesso di potere per contraddittorietà o disparità di trattamento (vizi propri dell'atto discrezionale) e l'omessa comunicazione dei motivi ostativi ex art. 10-bis della l. 7 agosto 1990 n. 241 è considerata irrilevante (cfr. T.A.R. – Palermo, Sez. II, 24 ottobre 2022 n. 2973).

Conclusioni

Se risulta inequivocabilmente consolidata la giurisprudenza formatasi in seno alla Sesta Sezione del Consiglio di Stato in materia di condono edilizio, nonché omogenea la prassi applicativa delle Amministrazioni comunali (ferme restando le dovute distinzioni sulla base delle normative regionali), il vero problema è indubbiamente quello relativo allo smaltimento delle pratiche di condono edilizio arretrate.

Nell'intero territorio nazionale ci sono ancora migliaia di istanze pendenti; ciò – come sostenuto da più parti – rallenta, ad esempio, l'attuazione della riforma sul Catasto e solleva parecchi interrogativi sull'agognato nuovo condono edilizio che, tuttavia, pur rimanendo ancora una proposta, dovrebbe avere una portata ancora più limitata rispetto a quello del 2003 e non consentirà la regolarizzazione di abusi rilevanti e gravi.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Enrico Cassaro, Junior Associate
Email: enrico.cassaro@grplex.com