

Urbanistica

Permessi, mai sanabile l'abuso «sostanziale» in area vincolata

di Davide Madeddu

14 Marzo 2023

Il Tar Lazio ricorda che per ottenere la sanatoria in questi casi l'irregolarità deve essere meramente formale, senza aumenti di volumetria e in linea con le prescrizioni urbanistiche

L'abuso "sostanziale" che insiste in un'area vincolata non è mai condonabile, neppure nell'ipotesi in cui esso rispetti le prescrizioni urbanistiche. Con questa motivazione, e indicando una serie di elementi che devono caratterizzare l'opera che può essere sanata il Tar del Lazio, con la [sentenza n. 41203/2023](#) ha respinto il ricorso di un residente contro il Comune di Bracciano.

All'origine del ricorso al Tar il diniego da parte dell'amministrazione comunale alla richiesta di opere abusive edilizie. Il ricorrente aveva presentato istanza per trasformare un locale adibito a ricovero per cavalli, una struttura realizzata in area soggetta a vincoli e già condonata, in struttura residenziale abitativa. Al diniego del Comune è seguito il ricorso al Tar in cui il proprietario dell'area ha sostenuto che «al lume della disciplina di legge regionale applicabile al caso de quo (segnatamente l'art. 3 della Legge Regione Lazio n. 12 del 2004) le opere abusive insistenti su area vincolata sarebbero comunque suscettibili di condono se esse risultano conformi "alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"».

Tesi non accolta dai giudici del tribunale amministrativo che hanno ricordato anche quando una struttura edificata in area vincolata può essere sanata. «La giurisprudenza amministrativa ha affermato che "il condono previsto dall'art. 32 del decreto-legge n. 269 del 2003 (terzo condono edilizio) è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del decreto (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - si legge nel dispositivo -. Non sono invece suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"».

E nello specifico i giudici rimarcano che «le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo; b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) si tratti di opere minori senza aumento di volume o superficie

(restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo».

Detto in altri termini, «in caso di abuso edilizio realizzato su area vincolata, detto abuso è sanabile soltanto se esso è meramente formale (e cioè pienamente rispondente a tutti i requisiti elencati sotto alle lettere da a) a d) sopra elencate) mentre non lo è affatto se ha natura sostanziale e cioè se esso comporta un incremento di volume o superficie». Risultato?«Va da sé che l'abuso sostanziale insistente su area vincolata non è mai condonabile, neppure nell'ipotesi in cui esso rispetti le prescrizioni urbanistiche».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE