

Abitazioni allo stato rustico: non sono condonabili in caso di vincoli ambientali

AUTORE: Alfonsina Capone

ABSTRACT

Il rapporto tra condono edilizio e vincoli ambientali è un tema di grande attualità. Le norme nazionali e quelle regionali affrontano la problematica con prescrizioni chiare e spesso ancora più restrittive, confermando che la tutela ambientale ha sempre la priorità sulla regolarizzazione degli abusi edilizi. In questo contesto si inserisce la sentenza del TAR Lazio n. 13995/2025, che stabilisce un principio chiaro: la creazione di nuove superfici e volumi in aree vincolate non è mai sanabile.

Vincoli ambientali e condono edilizio: quando la sanatoria non è possibile

Quando si parla di abusi edilizi in una nazione, ricca di beni e aree tutelate, inizia ad avere sempre più rilevanza il rapporto contrastante tra il [“condono e i vincoli”](#). L'introduzione a questo tema deve necessariamente partire dalla complessità normativa che regola la sanatoria degli abusi edilizi in Italia, un quadro legislativo che si è evoluto nel tempo con l'obiettivo di bilanciare la necessità di sanare situazioni di fatto consolidate e la tutela del territorio.

La [normativa nazionale](#) a riguardo è ormai molto complessa, a partire dal **DL 269/2003** (Terzo condono), convertito nella Legge 326/2003, che ha stabilito principi chiari sulla **non sanabilità di determinate opere abusive realizzate in aree soggette a vincoli ambientali e paesaggistici**. L'art. 32, comma 27 lett. d) del precedente decreto prevede espressamente che non sono suscettibili di sanatoria quelle opere che “(...) 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 (...)”.

Quindi non possono essere sanate quelle opere per cui sussistono vincoli:

- imposti a tutela degli **interessi idrogeologici**;
- dei **beni ambientali e paesistici**, nonché dei parchi e delle aree protette, qualora realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche.

Inoltre le Regioni hanno emanato ulteriori norme locali a sostegno di tali divieti, ad esempio nel caso del Lazio, la LR 12/2004 ha adottato un approccio ancora più restrittivo, escludendo dalla sanatoria anche le opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo su immobili soggetti a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Il principio della prevalenza dei vincoli ambientali sul condono trova dunque fondamento solido sia nelle norme nazionali sia in quelle regionali. In questo modo si antepone la tutela dell'ambiente alle esigenze di regolarizzazione dell'edilizia privata, impedendo che attraverso lo strumento del condono si possano legittimare interventi che compromettano il patrimonio ambientale e paesaggistico nazionale.

Tale principio è stato rimarcato proprio dalla sentenza del TAR Lazio che ha sottolineato i limiti del condono edilizio in presenza di una pluralità di vincoli.

Condono edilizio e vincoli: il TAR Lazio fa chiarezza

Il TAR per il Lazio con la sentenza n. 13995/2025 chiarisce ulteriormente i limiti del condono edilizio nelle aree soggette a vincoli ambientali e paesaggistici, respingendo un ricorso avverso un provvedimento di diniego comunale e confermando come il condono per un'abitazione realizzata abusivamente in zona vincolata non sia ammissibile.

In particolare il ricorrente aveva chiesto il condono edilizio per un immobile allo stato rustico. Quest'ultimo presentava una struttura in muratura con copertura lignea ed era stato realizzato su un terreno sottoposto a molteplici vincoli a protezione di un'area investita da rilevante interesse ambientale e paesaggistico.

La peculiarità del caso risiede proprio nella stratificazione dei vincoli che insistono sull'area, ossia:

- il DLGS 42/04 sui beni culturali e paesaggistici;
- il Regio Decreto 3267/1923 sui [vincoli idrogeologici](#);
- diverse leggi regionali del Lazio in materia di tutela ambientale.

Il ricorrente aveva articolato una serie di motivi, cercando di dimostrare l'illegittimità del diniego comunale, ma tutti sono stati rigettati dal TAR. In particolare, il ricorrente aveva sostenuto l'esistenza di tutte le condizioni per l'accoglimento dell'istanza di condono. È su questo aspetto che la sentenza fornisce chiarimenti di particolare rilevanza per la comprensione dei limiti normativi al condono edilizio.

Il TAR chiarisce che "(...) è noto che l'art. 32 del [D.L. n. 269/03](#), convertito dalla L. n. 326/03 stabilisce – per quel che qui rileva – che: “- 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; b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (...), **le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria**, qualora: ... d) 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 (...)”.

In primis viene richiamato il complesso quadro normativo che stabilisce quali tipologie di abusi edilizi possano essere oggetto di sanatoria. La norma nazionale prevede, difatti, una distinzione fondamentale (e marcata in termini di potenzialità edilizia e di “libertà” di intervento) tra opere realizzate in aree non vincolate e quelle situate in zone soggette a vincoli di tutela ambientale e paesaggistica:

*“possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, solo le opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del decreto legge n. 269 del 2003, integrate dalle **opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**, mentre per le altre tipologie di abusi (...) interviene una preclusione legale alla sanabilità delle opere abusive; la norma statale di cui all'art. 32, comma 27, del decreto legge n. 269 del 2003 è chiara nell'indicare come ostativa alla possibilità di rilascio del condono la realizzazione di opere recanti nuove superfici e nuovi volumi su aree soggette a vincoli posti a tutela dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere (...)”.*

Si comprende chiaramente che per le aree vincolate, la legge statale consente la sanatoria solo per le opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del decreto, che riguardano essenzialmente interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria. Al contrario, le opere che comportano la realizzazione di nuove superfici e nuovi volumi sono soggette a una preclusione legale assoluta quando insistono su aree sottoposte a vincoli ambientali e paesaggistici.

Inoltre *“in senso ancor più restrittivo è intervenuta la legge regionale della Regione Lazio n. 12 del 2004, la quale, nella formulazione *ratione temporis* vigente, all’art. 3, comma 1, lettera b), prevede la non sanabilità delle opere realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all’interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali (...)”*. Quindi la Regione Lazio, con la LR n. 12 del 2004, ha adottato una disciplina ancora più restrittiva, escludendo dalla possibilità di sanatoria tutte le opere realizzate su immobili soggetti a vincoli posti a tutela di monumenti naturali, siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale, parchi e aree naturali protette, indipendentemente dal fatto che siano state realizzate prima o dopo l’apposizione del vincolo.

La vicenda si conclude quindi con la piena conferma della legittimità dell’operato dell’amministrazione comunale, che aveva correttamente applicato la normativa vigente nel negare il condono richiesto, e con il rigetto integrale del ricorso presentato dal ricorrente. La sentenza rappresenta un ulteriore tassello che definisce i confini applicativi del condono edilizio, ribadendo come la tutela ambientale costituisca un limite invalicabile anche per le istanze di regolarizzazione di situazioni abusive pregresse.