

Cambio destinazione d'uso con ampliamento in zona vincolata: c'è speranza per il terzo condono?

Il Terzo condono edilizio in zona vincolata può essere ottenuto unicamente dagli abusi minori, cioè restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, non potendosi assolutamente ammettere nessun tipo di opera edilizia 'maggior' che comporta un aumento di superficie dell'immobile

di [Matteo Peppucci](#) – 16.05.2024

Il **cambio di destinazione d'uso** di un'area, da portico a superficie residenziale, per una superficie totale di 32,14 mq non è sanabile in zona vincolata con le regole del [terzo condono edilizio](#).

Il perimetro del Terzo condono edilizio

Lo ha ricordato il Tar Lazio nella sentenza 9182/2024 del 10 maggio, che riepiloga le regole del cd. Terzo Condonò edilizio.

Ai sensi dell'art. 32, comma 26, del DL 269/2003 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, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio».

Si prevede, inoltre, che non siano sanabili le [opere abusive](#) «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 diffinità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici».

Terzo condono edilizio in zona vincolata: cambio d'uso con opere e tettoia sono fuori dalla sanatoria

Riguardo al terzo condono edilizio, non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria straordinaria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell'allegato 1 del DL 269/2003, 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.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Terzo condono: in zona vincolata solo gli abusi minori (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria)

Il TAR ricorda, come è già stato chiarito in precedenza, che «l'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di **restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria**, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In base alle regole del Terzo condono (art.32 comma 26 DL 269/2003), "non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell'allegato 1 alla citata legge (c.d. abusi maggiori), realizzati su immobili soggetti a vincoli, a prescindere al fatto che (e anche se) si tratti di interventi conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'edificazione e al fatto che il vincolo non comporti l'inedificabilità assoluta dell'area".

L'unica chance, in zona vincolata, è per le opere abusive minori, ovverosia "restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria. Pertanto, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo, indipendentemente dal fatto che il vincolo non sia di carattere assoluto, non può essere sanato".

In questo caso, ci troviamo di fronte ad un abuso sicuramente 'maggiore', visto che per stessa ammissione del ricorrente e del precedente proprietario, esso ha comportato un aumento di superficie dell'immobile di 32,14 mq e un volume complessivo di 100,00 mc.

Leggi anche

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: la loggia con muratura e vetri è off limits](#)

[Terzo condono edilizio col silenzio assenso: la documentazione necessaria](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: la tettoia di rilevanti dimensioni non prende la sanatoria](#)

[Demolizione e ricostruzione: si può ottenere il terzo condono edilizio in zona vincolata?](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: cambio d'uso con opere e tettoia sono fuori dalla sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*