

Demolizione e ricostruzione: si può ottenere il terzo condono edilizio in zona vincolata?

Un'opera abusiva di demolizione e ricostruzione rientra nella ristrutturazione edilizia realizzata in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e, per questo, non può ottenere il Terzo condono edilizio in zona vincolata.

di [Matteo Peppucci](#) – 09.05.2024

Un [intervento abusivo](#) di demolizione e ricostruzione di un edificio in area sottoposta a vincolo paesaggistico prima della realizzazione dello stesso, può beneficiare del [Terzo condono edilizio](#) ex DL 269/2003?

La risposta dovrebbe essere piuttosto chiara ma a giudicare dalla mole di sentenze sul tema, evidentemente, non lo è e per questo è bene ribadirlo: **solo una piccola porzione di opere abusive 'prende' la sanatoria straordinaria** ex legge 326/2003 in zona vincolata.

Le caratteristiche della demolizione e ricostruzione

Nel caso della sentenza 7962/2024 del Tar Lazio, il Comune resistente ha considerato ostativa la circostanza che, per l'abuso in questione, **rientrante nella tipologia di cui al n. 3 dell'Allegato I alla legge 326/03, non è possibile rilasciare il condono edilizio, trattandosi di immobile ubicato in zona vincolata**, sia a livello paesaggistico che sismico.

La demolizione concerneva le seguenti opere:

“Realizzazione di un manufatto articolato su un piano terra con murature e muro centrale di spina in blocchetti di cemento pieni. L'immobile risulta completo di tramezzature interne e rifiniture sia interne che esterne con persiane e infissi montati. L' interno dell'immobile risulta composto dai seguenti vani: un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, due vani letto e due bagni. Antistante al manufatto è stato realizzato un basamento in c.a. delle dimensioni di mt 8,80 x 7,70 largo 3,10 m con altezze da cm 20 a cm 50. L'immobile ha una superficie coperta di mq 115,64 ed un volume di 346,92 mc”.

Le coordinate del Terzo condono edilizio: si può sanare un fabbricato su 3 livelli in zona vincolata?

Il condono previsto dall'art. 32 del DL 269/2003 (Terzo condono edilizio) trova applicazione esclusivamente in presenza di interventi di minore rilevanza, cioè restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Terzo condono edilizio: sanatoria solo per gli abusi minori

Il TAR evidenzia che l'istanza di condono ex legge 326/03, proposta dalla ricorrente, si riferisce, pacificamente, ad immobile ubicato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.n.42/04 (oltre che a vincolo sismico).

In tale situazione, come chiarito dalla consolidata giurisprudenza, il condono ex legge 326/03 può essere rilasciato, ai sensi della previsione recata dall'art.26 lett. b) l.cit., **solo per le opere riconducibili ai cd. abusi minori**, di cui alle tipologie sub 4,5,6 dell'allegato I alla legge in questione, cioè **restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**.

Terzo condono edilizio: l'innalzamento del sottotetto in zona vincolata non si può sanare

Un abuso edilizio consistente nella realizzazione di un innalzamento della quota del sottotetto non può beneficiare del terzo condono edilizio in quanto comportante aumento di superficie e di volume in area sottoposta a vincoli.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Questo è un abuso maggiore: niente sanatoria

Nella fattispecie in esame, è evidente che l'intervento richiesto in sanatoria, concernendo la demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio, **rientra nella tipologia di abuso n.3 ("opere di ristrutturazione edilizia come definite [dall'articolo 3, comma 1, lettera d\) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio")**.

Stante l'inderogabilità dell'anzidetto quadro normativo, **non possono essere accolte le censure** di parte ricorrente: niente condono.

Leggi anche

[Terzo condono edilizio: l'innalzamento del sottotetto in zona vincolata non si può sanare](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: off limits cambio destinazione d'uso e incremento volumetrico](#)

[Le coordinate del Terzo condono edilizio: si può sanare un fabbricato su 3 livelli in zona vincolata?](#)

[Zone vincolate: terzo condono edilizio solo per opere minori senza aumento di superficie e volume](#)

[Terzo condono edilizio: ci rientra l'ampliamento di unità residenziale con creazione di un solaio-soppalco?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*