

Terzo condono edilizio in zona vincolata: le regole per il cambio di destinazione d'uso

Solamente tre tipologie di opere, i cosiddetti abusi minori, rientrano dentro la sanatoria straordinaria del terzo condono in zona vincolata: opere di restauro e risanamento conservativo, opere di manutenzione straordinaria, opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.11.2024

E' possibile ottenere il **terzo condono edilizio** per la realizzazione di un manufatto di 40 metri quadrati, dotato di impianti, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e per un **cambio d'uso da cantina a residenza**?

Risponde il Tar Lazio nella sentenza 17960/2024 del 17 ottobre, confermando una linea ormai definita della giurisprudenza amministrativa, che consente solamente ad una [ristretta tipologia di opere abusive](#) la possibilità di ottenere la sanatoria straordinaria ex DL 269/2003 (convertito in legge 326/2003).

La richiesta

Il comune ha respinto l'istanza di condono, ma secondo il ricorrente la sanatoria si poteva ottenere, in quanto:

- si tratta di un cambio d'uso tra categorie omogenee per le quali non serve un titolo edilizio espresso;
- trattandosi di un mutamento senza alterazione esteriore del manufatto, neanche si renderebbe necessaria l'autorizzazione paesaggistica, benché l'opera ricada in zona vincolata.

Sanatoria straordinaria in zona vincolata: quali opere vi rientrano?

Il TAR respinge il ricorso ricordando che solamente **tre tipologie di opere, cd. abusi minori**, rientrano dentro la sanatoria straordinaria del terzo condono in zona vincolata: opere di **restauro e risanamento conservativo**, opere di **manutenzione straordinaria**, **opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume**.

Queste tipologie (4, 5 e 6) sono indicate nella Tabella/Allegato 1 al DL 269/2003, che all'articolo 32 comma 26 lett.a) distingue appunto tra le varie tipologie di illecito, consentendo nelle aree sottoposte a vincolo la sanatoria solo per le opere sopracitate.

L'art. 32, comma 27, DL 269/2003 specifica che non sono suscettibili di sanatoria, tra le altre ipotesi, le 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»** (lett. d).

Gli abusi maggiori non possono beneficiare del condono

Il terzo condono edilizio **non è dunque consentito**, già in base alle previsioni dettate dal legislatore nazionale, per gli **"abusi maggiori"** (cioè abusi riconducibili a quelli di cui alle tipologie 1, 2 e 3 della tabella allegata al DL 269/2003) **commessi in zona sottoposta a vincolo** posto in epoca anteriore alla realizzazione delle opere, ciò indipendentemente dal tipo di vincolo, se di inedificabilità assoluta o relativa.

Terzo condono edilizio in zona vincolata: l'ampliamento della superficie non è concesso

In virtù delle regole del Terzo condono edilizio, per gli abusi più rilevanti, che includono la creazione di nuove superfici o volumi su aree vincolate, la sanatoria non è possibile. La norma nazionale vieta infatti il condono per opere che creano nuove volumetrie in aree vincolate, con vincolo istituito prima della realizzazione delle stesse.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Le differenze tra il terzo condono e quelli precedenti

Da rimarcare, come fa il TAR Lazio, la differenza tra il terzo condono e i due precedenti (1985 e 1994): quello del 2003 si caratterizza anche per il fatto di **aver riconosciuto al legislatore regionale un ruolo specificativo** – all'interno delle scelte riservate al legislatore nazionale – **delle norme sulle opere sanabili**, onde rafforzare la considerazione di quegli interessi pubblici, come la tutela dell'ambiente e del paesaggio, che sono – per loro natura – i più esposti a rischio di compromissione da parte delle legislazioni sui condoni edilizi.

La normativa regionale restringe ulteriormente il campo

In definitiva, va constatato il **carattere più restrittivo del terzo condono** rispetto ai precedenti, in ragione dell'effetto ostativo alla sanatoria anche dei vincoli che comportano inedificabilità relativa, nonché del **possibile intervento regionale** volto a introdurre una disciplina ancor più severa di quella nazionale.

Infatti, nella Regione Lazio, in virtù delle disposizioni della legge 12/2004, **le opere realizzate su aree divenute vincolate anche successivamente all'edificazione sono insanabili**, a meno che non consistano – in base alla norma nazionale richiamata dal legislatore regionale – **negli interventi minori** corrispondenti alle tipologie di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del DL 269/2003.

Leggi anche

[Terzo condono edilizio: in zona vincolata sanatoria solo per gli abusi minori](#)

[Terzo condono edilizio: quali abusi sono sanabili in zona vincolata?](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: l'ampliamento della superficie non è concesso](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*