

Condono edilizio della ristrutturazione, si può fare o no? Regole, zone vincolate, tipo di intervento

Le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili con il Terzo condono edilizio solo se si tratta di interventi minori senza aumento di volume e superficie, come il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria. La ristrutturazione pesante è quindi off limits.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.02.2025

E' possibile ottenere il [Terzo condono](#) (DL 269/2003) in **zona vincolata** per delle opere di [ristrutturazione edilizia](#)?

La domanda è gettonatissima, visti i plurimi casi di questo genere che si pongono all'attenzione della giurisprudenza amministrativa, per cui val la pena citare la recente sentenza 746/2025 del 31 gennaio del Consiglio di Stato per riepilogare le regole e soprattutto il perimetro delle possibilità che offre la terza delle sanatorie straordinarie succedutesi in Italia (gli altri due condoni sono datati 1985 e 1994).

Condono e sanatoria: le differenze

Ricordiamo brevemente che mentre il **condono edilizio si riferisce alla sanatoria sostanziale di interventi abusivi avvenuti entro determinate forchette temporali**, la **sanatoria ordinaria** (oggi regolare e semplificata) dell'[art.36](#) e dell'[art.36-bis](#) del dpr 380/2001 può regolarizzare gli abusi formali (senza permesso, in parziale difformità dal titolo abilitativo) al ricorrere di specifiche condizioni (per la sanatoria classica, conformità edilizia e urbanistica sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta).

Il caso: ristrutturazione ed ampliamento in zona vincolata

Nel 'nostro' caso', si chiede la 'revisione' del provvedimento di rigetto per un'istanza di condono edilizio relativa a un **intervento di ristrutturazione ed ampliamento**, su un manufatto rurale con superficie di circa 50 metri quadrati, per complessivi **ulteriori 30 mq.**, senza titolo edificatorio.

Si tratta, nel dettaglio, della ristrutturazione di vecchia costruzione rurale per destinarla ad abitazione a piano terra ed ampliamento della detta abitazione con realizzazione di nuovi vani abitabili.

L'intervento ricade nella fascia compresa tra 100 e 200 mt. dal perimetro interno del demanio marittimo e non rientra nella casistica degli interventi sanabili ai sensi delle N.T.A. del P.U.T.T.

Inoltre, **l'immobile insiste in area in cui vige il regime di tutela, salvaguardia e valorizzazione** introdotto sia dal P.U.T.T./P., sia dall'art. 142 del d.lgs. n. 42/04, e le **opere risultano realizzate dopo l'imposizione del vincolo** di tutela paesaggistica già vigente con la L. R. n. 56/80 art. 51 lett. f).

Palazzo Spada evidenzia inoltre che la vecchia struttura rurale è stata completamente trasformata ed ha avuto luogo una continua e sistematica trasformazione dell'originario corpo edilizio senza titolo abilitativo.

Terzo condono in zona vincolata: quali opere ci rientrano?

In ogni caso, questo condono è impossibile in quanto il tipo di intervento edilizio non rientra nel perimetro delle possibilità concesse dal DL 269/2003 (numeri 4, 5 e 6 dell'Allegato 1) per ottenere la sanatoria in zona sottoposta a vincolo.

Infatti, trattandosi di una **ristrutturazione edilizia "pesante"** anche senza completa demolizione, è classificabile al n.2 dell'Allegato 1 al DL 269/2003 e non può essere sanata in quanto insiste in zona plurivincolata.

Quel che fa fede è quindi l'art.32 comma 27, lett. d) del DL 269/2003, convertito nella legge 326/2003 (cd. terzo condono), secondo cui le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, **sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni** - e cioè che

le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - **si tratti di interventi minori senza aumento di volume e superficie** (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria).

Terzo condono edilizio: le regole per il recupero del sottotetto in zona vincolata

La normativa sul terzo condono edilizio opera esclusivamente con riferimento agli interventi di minore rilevanza, ovverosia restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo non può essere sanato.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Sanatoria in zona vincolata solo per interventi di minore rilevanza

Insomma, questo tipo di intervento, comportante la realizzazione di nuove superfici e **nuova volumetria** in area assoggettata a vincolo paesaggistico, non può essere sanato tramite il Terzo condono edilizio.

Del resto, chiude il Consiglio di Stato, l'applicabilità della sanatoria, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, alle sole opere di restauro o risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici è stata poi confermata anche dalla costante giurisprudenza penale secondo cui: *“in tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, il condono previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 (convertito, con modificazioni, dalla l. n. 326 del 2003) è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato D.L. (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre **non sono in alcun modo 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”***.

Leggi anche

[Terzo condono edilizio: la differenza tra abusi minori e maggiori vale una sanatoria](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: le regole per sanare il magazzino abusivo](#)

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: abusi minori dentro, abusi maggiori fuori](#)

[Terzo condono edilizio: le regole per il recupero del sottotetto in zona vincolata](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*