

# Mansarda ad uso residenziale: è condonabile in zona vincolata?

*Una mansarda avente struttura portante, pilastri e travi, in legno, di volume complessivo di 280 mc, per una superficie utile dichiarata di mq 70,00 e destinazione d'uso residenziale, realizzata senza autorizzazione in zona vincolata, non è sanabile con le regole del terzo condono edilizio in quanto nelle aree tutelate si possono regolarizzare solo opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

di [Matteo Peppucci](#) – 13.10.225

Si può regolarizzare, con i dettami del [terzo condono edilizio \(DL 269/2003\)](#), una **mansarda abitabile** di 70 metri quadrati realizzata in zona vincolata senza titolo abilitativo?

I margini della sanatoria straordinaria, che va sempre distinta da quella [classica, sia essa standard o semplificata \(artt. 36 e 36-bis del Testo Unico Edilizia\)](#), sono sempre stati molto ristretti, in particolare in zona vincolata e soprattutto quando ad applicarsi sono le regole del Terzo condono edilizio.

Sappiamo infatti che il condono edilizio si differenzia dalla [sanatoria ex dpr 380/2001](#) perché non è una regolarizzazione 'a regime', ma figlia di apposite leggi che hanno sancito la possibilità di sanare degli illeciti sostanziali - e non formali, a differenza dal procedimento ex [art.36](#) o [36-bis](#) del TU Edilizia) - al ricorrere di determinate condizioni, diverse per ognuno dei tre condoni che si sono succeduti in Italia (1985, 1994, 2003).

## Il caso: mansarda abitabile in zona vincolata

Il Consiglio di Stato, nella sentenza 7004/2025, si deve pronunciare sul ricorso contro il respingimento - da parte del comune, poi confermato dal TAR competente - dell'istanza di condono edilizio per alcuni lavori abusivi consistenti nella **realizzazione di una mansarda avente struttura portante, pilastri e travi, in legno**, di volume complessivo di 280 mc, per una **superficie utile dichiarata di mq 70,00** e **destinazione d'uso residenziale**.

## I motivi del ricorso: ristrutturazione senza aumento di volumetria?

Gli appellanti hanno dedotto di aver sottoposto il loro terrazzo - che versava in condizioni di totale degrado - *“a cavallo tra il 1999 e il 2000”*, ad alcuni interventi diretti a migliorarne le condizioni di vivibilità, che avevano anche aumentato la volumetria dell'immobile, di aver richiesto nel 2004 il condono ai sensi della legge n. 326/2003 per tali lavori, eseguiti senza titolo, ottenendo, però, dal Comune un provvedimento di diniego per la presenza sui luoghi di causa di un vincolo paesistico-ambientale ostativo alla sanatoria e di aver invano impugnato dinanzi al TAR il diniego stesso, vedendo respinto il loro ricorso.

Avverso la pronuncia del giudice di primo grado gli appellanti hanno sostenuto, in via preliminare, che *“l'opera oggetto di condono ben (potesse) ricomprendersi tra quelle ammesse a sanatoria ai sensi dell'art. 32 comma 25 della legge n. 326/2003”*, non avendo *“le opere in questione...comportato un aumento di volumetria o di superficie superiore a quello consentito dal legislatore ed (essendo)...state completate alla data del 1° marzo 2000”* e destinate a residenza.

Inoltre, con il secondo motivo gli appellanti hanno censurato la mancanza del parere della Soprintendenza – autorità preposta alla salvaguardia del vincolo paesaggistico-ambientale – che sarebbe stato sempre necessario per il corretto svolgimento del procedimento e, con il terzo motivo, **l'insufficiente valutazione da parte del TAR della natura di semplice ristrutturazione e non di nuova costruzione dell'intervento** in esame, non integrante, a loro dire, un organismo edilizio dotato di autonoma rilevanza, nonché l'omessa pronuncia dell'organo giudicante di primo grado sulla censura di impossibilità di eseguire il ripristino senza danni per la parte legittima e, dunque, sulla eventuale sostituibilità della sanzione demolitoria con quella pecuniaria.

## Condono edilizio della mansarda in zona vincolata: off limits

Palazzo Spada liquida la questione in poche righe, partendo proprio dalle regole 'base' del DL 269/2003 - Terzo condono edilizio, in materia, e sottolineando che **“il condono edilizio non è consentito se abbia ad oggetto <<abusi maggiori>>, commessi in zona sottoposta a vincolo precedentemente alla realizzazione delle opere”** (cfr. *ex multis*, Cons. Stato Sez. VI, 27 novembre 2023, n.10159) e che *“con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, il condono previsto dall'art. 32 d.l. n. 269/2003 è applicabile unicamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai nn. 4, 5 e 6 dell'all. 1 del citato decreto*

- dunque **restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria** - e, previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo" (Cons. Stato, Sez. VI, 29 novembre 2023, n.10254).

Da questi principi deriva l'infondatezza di tutte le doglianze articolate dagli appellanti in relazione sia alla pretesa indispensabilità di un accertamento in concreto dell'effettiva lesività del manufatto per il paesaggio, in realtà del tutto superfluo dinanzi all'ostatività del vincolo ai fini della sanatoria.

Riassumendo: le **nuove costruzioni - ma anche le ristrutturazioni - abusive in zona vincolata non sono mai sanabili dal Terzo condono edilizio**, che prevede la possibilità di regolarizzare, nelle aree tutelate, solamente gli abusi cd. minori.

Il parere preventivo della Sovrintendenza non è necessario

Inoltre, il TAR ha **correttamente ritenuto che il comune non avesse alcuna necessità di richiedere il preventivo parere della Sovrintendenza** ex artt. 32, commi 26 e 27, l. 326/2003 e 32 e 33 l. 47/85, **indispensabile solo quando l'opera abusiva, a differenza dell'ipotesi in questione, sia astrattamente sanabile sotto il profilo urbanistico**, al punto che la pronuncia dell'Amministrazione competente in materia di paesaggio, che elimini l'ostacolo costituito dalla presenza del vincolo, costituisca il presupposto della sanatoria (cfr. Cons. Stato Sez. VI, 23 dicembre 2024, n.10357).

### **Nuova costruzione o ristrutturazione?**

Poco cambia ai fini della condonabilità, ma il Consiglio di Stato sul finale affronta la questione della tipologia di abuso - sempre maggiore -, sottolineando **l'impossibilità di considerare il manufatto degli appellanti** - realizzato attraverso la parziale chiusura del terrazzo del quinto piano, costituito da vari locali come cucina, soggiorno, camera da letto e un bagno, per un totale di 70 mq ed integrante comunque un immobile munito di specifica autonoma rilevanza - **come il risultato di una semplice ristrutturazione, bensì come una nuova costruzione.**

### **Fiscalizzazione? Si può richiedere solo in una seconda fase**

Per quanto riguarda una potenziale 'fiscalizzazione' dell'abuso, non è nel momento del respingimento del condono che si può richiedere, ma solo in una fase successiva.

Infatti, l'amministrazione pubblica - chiude Palazzo Spada - è chiamata a decidere sull'applicabilità o meno della sanzione pecuniaria **solo nella fase esecutiva dell'ordine di demolizione e non prima**, e soltanto in virtù di un motivato accertamento tecnico che dia conto dell'impossibilità di eseguire la demolizione, senza che sia compromessa la parte legittimamente realizzata, con la conseguenza che l'omessa valutazione della possibile applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva non può costituire un vizio dell'ordine di demolizione ma, al più, della successiva fase riguardante l'accertamento delle conseguenze derivanti dall'omesso adempimento all'ordinanza di demolizione.

---

## **Leggi anche**

[Terzo condono edilizio: si può sanare una ristrutturazione?](#)

[Condono edilizio della mansarda in zona vincolata: le regole](#)

[Primo, secondo e terzo condono: una sanatoria non vale l'altra](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*