

# Terzo condono edilizio: le possibilità di sanatoria dipendono dal tipo di abuso

*Il terzo condono edilizio (DL 269/2003) consente la sanatoria solo per interventi minori su immobili vincolati, come restauro o manutenzione straordinaria. La legge regionale Lazio n. 12/2004 restringe ulteriormente il campo, escludendo le opere che aumentano superficie o volume.*

di [Matteo Peppucci](#) – 10.11.2025

Il **condono** è una procedura straordinaria che consente la sanatoria straordinaria di abusi edilizi commessi in un determinato lasso temporale.

Assieme agli altri due condoni, quello normato dal DL 269/2003 consente di regolarizzare abusi edilizi sostanziali (a differenza della **sanatoria ordinaria** o **semplificata**, che si riferisce sempre ad abusi formali) e specifica precisi requisiti per poter rientrare nel perimetro della 'salvezza ex post'.

## Terzo condono edilizio: contesto e limiti

Il cosiddetto **terzo condono edilizio**, introdotto dal **D.L. 269/2003** e convertito nella **legge 326/2003**, consente di sanare gli abusi **ultimati entro il 31 marzo 2003**. A differenza delle precedenti sanatorie del 1985 e del 1994, la norma delimita con precisione le **categorie di interventi ammissibili** e impone **forti restrizioni in presenza di vincoli paesaggistici o ambientali**.

Il TAR Lazio, nella recente sentenza 18075/2025, ha chiarito i confini applicativi del terzo condono in **zona vincolata**, analizzando il caso del **diniego di sanatoria** riguardante una villa bifamiliare. L'amministrazione aveva respinto l'istanza in base alla **legge regionale Lazio n. 12/2004**, che esclude il condono per opere abusive su immobili vincolati, anche se realizzate prima dell'imposizione del vincolo, qualora comportino **aumenti di superficie o di volume**.

## Le regole nazionali: cosa si può sanare

Secondo l'art. 32 del D.L. 269/2003, la sanatoria in area vincolata è possibile **solo per interventi minori**, come **restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**, o per opere non quantificabili in termini di superficie o volume. Restano invece **escluse le nuove costruzioni e le ristrutturazioni edilizie**.

## La disciplina regionale più restrittiva

La **legge regionale del Lazio** impone limiti più severi rispetto alla normativa statale, escludendo il condono anche se il vincolo è successivo alla realizzazione dell'opera. L'obiettivo è impedire la regolarizzazione di trasformazioni che abbiano modificato in modo rilevante il territorio o il paesaggio.

## Nessuna sanatoria per gli aumenti di volume

Nel caso esaminato, gli interventi - cambio di destinazione d'uso, ampliamenti e nuove strutture - hanno determinato **incrementi di superficie e volumetria** in area vincolata. Tali opere, secondo il TAR, **non sono sanabili** né ai sensi della legge statale né di quella regionale, poiché il condono è ammesso soltanto per **abusi formali o minori** che non alterano l'assetto urbanistico e paesaggistico preesistente.

---

## Leggi anche

[Condono edilizio: se la norma regionale impedisce la sanatoria](#)

[Condono edilizio per interventi dentro l'hotel: il perimetro della sanatoria e gli abusi sanabili](#)

[Terzo condono edilizio, le regole: quali edifici rientrano nella sanatoria?](#)