

Condono del sottotetto: regole, condizioni, tempistiche

In virtù delle regole del terzo condono edilizio, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici utili e nuova volumetria, come avviene nel caso di un sottotetto con nuovi locali abitativi, in area assoggettata a vincolo paesaggistico, non può essere sanato.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.01.2026

Si può condonare un **intervento di recupero del sottotetto** in **zona vincolata** con le regole del **Terzo condono edilizio** ex DL 269/2003?

Domanda piuttosto 'gettonata', con tentativi - vani - di far ricadere questo tipo di opere tra quelle per le quali l'art.32 della legge di conversione (326/2003) prevede, appunto, la possibilità di sanatoria straordinaria, che è 'cosa' ben diversa dalle procedure di **regolarizzazione ordinaria (sia classica che semplificata)** del Testo Unico Edilizia.

Il sottotetto del contendere

Nel caso della sentenza 10287/2025 del Consiglio di Stato, si dibatte su alcune opere consistenti nella *“realizzazione nel sottotetto del fabbricato denominato C1 di n. 5 locali abitativi adibiti a camere d'albergo”*. Tali opere sono state ritenute dall'Amministrazione comunale non sanabili ai sensi della disciplina nazionale e regionale.

Nello specifico, si tratta di opere ricomprese nella tipologia 6 dell'allegato alla legge sul terzo condono, realizzate su area sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico, nonché a rischio esondazione, ed eseguite successivamente alla data del 31 marzo 2003.

Nella sentenza appellata il TAR competente, dopo aver evidenziato il carattere plurimotivato del provvedimento di diniego di condono, ha respinto il ricorso, ritenendo che la ricorrente non avesse *“prodotto alcun elemento idoneo a confutare la presunzione di **realizzazione successiva al 31 marzo 2003**, siccome argomentata dall'Amministrazione con il richiamo alla domanda di variante del 1° aprile 2003 priva di richiesta di sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del d.P.R. n. 380/2001”* e che, **essendo l'immobile ubicato in area soggetta a vincolo paesaggistico**, ai sensi dell'art. 32 comma 27 lett. d) del d.l. n. 269/2003, convertito in l. n. 326/2003, *“la non conformità alle norme urbanistiche e alle previsioni degli strumenti urbanistici della nuova costruzione abusivamente realizzata in area vincolata di per sé **esclude(ss) la relativa condonabilità”*** (avvicinandosi, in tal senso, il meccanismo previsto dal condono della l.n. 326/2003 all'istituto dell'accertamento di conformità di cui all'[art. 36 del d.P.R. n. 380/2001](#)).

Insomma, qui mancherebbe tutto: sia la realizzazione delle opere entro il termine ultimo (ogni condono ne ha uno), sia l'inserimento della tipologia di abuso tra gli illeciti cd. 'minori' previsti come sanabili in zona vincolata dalle regole del Terzo condono.

Il ricorso: semplice cambio d'uso e tempi rispettati?

La società appellante ha dedotto l'erroneità della pronuncia del TAR, in primo luogo perché, contrariamente a quanto affermato, il sottotetto in questione non avrebbe *“mai subito alcun innalzamento della quota di solaio, né alcuna variazione delle caratteristiche planovolumetriche del fabbricato progettato”*, essendo la sanatoria stata richiesta *“per il mero cambio di destinazione d'uso senza opere del sottotetto realizzato all'interno della sagoma originaria del fabbricato e senza alcuna modifica dei prospetti”*.

Inoltre, il TAR avrebbe **errato anche nel reputare non dimostrata l'antioriorità delle opere alla data fissata dalla legge sul condono**, non considerando adeguatamente che essa aveva fornito **ogni utile elemento di prova** in suo possesso al riguardo e non potendosi trarre dall'istanza di variante del 1° aprile 2003 la dimostrazione della posteriorità delle opere al 31 marzo 2003, ma soltanto il suo *“mero intento...di legittimarle”*.

Condono edilizio in zona vincolata: le condizioni imprescindibili

Palazzo Spada respinge il ricorso in poche righe, ricordando le condizioni 'sine qua non' per beneficiare del terzo condono in zona vincolata.

Nel caso in esame deve, infatti, trovare applicazione il **principio basilare** a mente del quale, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d), del decreto legge n. 269 del 30 settembre 2003, 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 - siano **opere minori senza aumento di superficie, corrispondenti, al massimo, alle tipologie del restauro, del risanamento conservativo o della manutenzione straordinaria**.

Pertanto, un abuso comportante la **realizzazione di nuove superfici utili e nuova volumetria**, come nel caso in questione, in area assoggettata a vincolo paesaggistico non può essere sanato (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 1° dicembre 2021, n. 8004).

I locali convertiti a uso abitabile del sottotetto rientrano nella nuova costruzione

A rinforzo, si evidenzia che dalla documentazione versata in atti emerge che, mediante l'intervento abusivo in questione, i **locali accessori siti nel sottotetto**, inizialmente non computati nell'originaria volumetria in quanto privi di abitabilità, sono stati **convertiti a diverso uso (abitativo) che comporta variazione essenziale**, in quanto **incide sul carico urbanistico**.

In base all'orientamento prevalente della giurisprudenza, l'intervento in contestazione è stato, dunque, correttamente qualificato dall'Amministrazione come **"nuova costruzione"**, peraltro sussumibile nell'ambito della tipologia 1 dell'allegato "A" della legge 326/2003 e legge regionale 12/2004 in quanto, **anche ove corrispondente ad mutamento d'uso "meramente funzionale", senza opere, esso costituisce comunque una "variazione essenziale"** ai sensi dell'art. 32, comma 1, lettera a) del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 17, comma I, lettera a) della L.R. 15/2008, perché opera la trasformazione di un locale tecnico ad unità abitativa, con passaggio ad una più gravosa destinazione d'uso che ha maggiore incidenza sugli standard urbanistici previsti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Quindi: è nuova costruzione e non si scappa, ma anche ove fosse cambio d'uso senza opere, sarebbe comunque una variazione essenziale e non rientrerebbe tra gli abusi cd. minori.

Condono impossibile, sentenza confermata.

Leggi anche

[Sanatoria del sottotetto che diventa mansarda: quando serve la doppia conformità urbanistica](#)

[Sanatoria edilizia per recupero sottotetto e onere della prova della doppia conformità](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*