

Condono edilizio della nuova casa in zona vincolata: le regole

Il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge 269/2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza, cioè restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria. La realizzazione di una nuova unità abitativa è off limits in quanto è un abuso maggiore, mai condonabile in zona vincolata.

di [Matteo Peppucci](#) – 15.09.2026

Il terzo condono edilizio previsto dall'art. 32 del DL 269/2003 incontra limiti particolarmente stringenti nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico. In tali zone sono condonabili, previo parere favorevole dell'Autorità competente, soltanto gli abusi di minore rilevanza, riconducibili a restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria. La realizzazione ex novo di una nuova unità abitativa costituisce invece un abuso maggiore, riconducibile ai numeri 1, 2 e 3 dell'Allegato 1, e resta esclusa dal condono anche se l'opera è urbanisticamente conforme o il vincolo è di inedificabilità relativa.

Condono e sanatoria: storie diverse, regole diverse!

Le richieste di condono edilizio abbondano, ma in linea di massima il [terzo condono edilizio](#) (DL 269/2003) è quello più richiesto in quanto è l'ultima delle tre sanatorie straordinarie che si sono succedute in Italia (1986, 1994, 2003).

Il suffisso 'straordinario' è determinante per distinguere il [condono edilizio](#) dalla sanatoria ordinaria, sia essa classica (cioè sincrona, [art.36 dpr 380/2001](#)), sia semplificata con le nuove regole del Salva Casa ([art. 36-bis TUE](#)).

Il **condono edilizio** è infatti un **procedimento di sanatoria 'sostanziale'** (a differenza dal procedimento ex [art.36](#) o [36-bis](#) del TU Edilizia che dà vita alle sanatorie formali) normato da una specifica legge 'dedicata', **valido solo per un determinato intervallo temporale** e che non consente le libertà che invece sono permesse, appunto, dalla [sanatoria ordinaria](#), di recente 'rinfrescata' dal [DL Salva Casa](#).

La domanda che allora spesso ci si pone, anche nella sentenza 14696/2026 del Tar Lazio, è: quali tipi di interventi sono consentiti? Il terzo condono è più ristretto degli altri due? Ci sono ulteriori restrizioni in zona vincolata?

Il caso: richiesta di condono (negata) per una nuova abitazione

Si dibatte sul diniego di condono edilizio richiesto dalla proprietaria di una nuova casa, ai sensi del DL 269/2003 come convertito dalla legge 326/2003 e della legge regionale Lazio n. 12/2004, per l'avvenuta **realizzazione di un'unità abitativa di mq. 77,00 di s.u.r.**

Il diniego è 'figlio' del fatto che **l'area su cui insiste l'abuso risulta essere gravata da diversi vincoli paesaggistici**.

Sono stati dedotti la violazione di legge e l'eccesso di potere. In particolare, si assume che **i vincoli non sarebbero ex se ostativi**, sostenendosi che il diniego sarebbe stato illegittimamente adottato in assenza del necessario parere da parte dell'Autorità preposta alla tutela, evidenziandosi altresì che nel 2009 Roma Capitale aveva chiesto la produzione di documentazione, che sarebbe stata depositata e che non sarebbe stata necessaria a fronte degli asseriti elementi impeditivi al rilascio della sanatoria.

I fatti: tipo di abuso e zona vincolata sono acclarati

Preliminarmente, si evidenzia che non sono in contestazione:

- il tipo di abuso edilizio, rappresentato dalla realizzazione *ex novo* di un'unità immobiliare della s.u.r. di 70 mq;
- l'esistenza sull'area di vincoli.

Ciò che invece si contesta è la circostanza che il diniego sia stato emesso pur in assenza di parere proveniente dall'Autorità preposta alla tutela dei vincoli.

Terzo condono: l'abuso maggiore è off limits in zona vincolata!

Il TAR è rapido ma non indolore. Data la natura di **abuso maggiore** dell'opera oggetto dell'istanza di condono, trova infatti applicazione il principio costantemente affermato da questa Sezione, in forza del

quale, "con riguardo agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che **il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza** indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto (**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" (ex multis, T.a.r. Lazio, Roma, IV Ter, 19 luglio 2023, n. 12153).

Ma il parere paesaggistico? In questo caso è "inutile"

Il TAR chiude evidenziando che, stante il **carattere doveroso e vincolato del diniego di condono** in relazione ad un abuso maggiore realizzato su area interessata da vincoli, **l'eventuale rilascio del parere favorevole** da parte della Autorità preposta alla tutela dei vincoli stessi **non avrebbe comunque consentito di superare la preclusione normativa alla sanabilità dell'abuso di cui si tratta**; da qui l'inutilità dell'acquisizione del predetto parere.

FAQ TECNICHE: Terzo condono edilizio in zona vincolata | Ingenio

Quali abusi possono essere condonati in area sottoposta a vincolo paesaggistico con il terzo condono?

Il DL 269/2003 consente il condono, in presenza di vincolo, solo per gli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'Allegato 1. Si tratta, in particolare, di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, previo parere favorevole dell'Autorità competente.

La realizzazione di una nuova abitazione può rientrare nel terzo condono in zona vincolata?

No. La costruzione ex novo di una nuova unità immobiliare configura un abuso maggiore, riconducibile ai numeri 1, 2 e 3 dell'Allegato 1 al DL 269/2003. Per queste opere il condono è escluso nelle aree vincolate, anche quando il vincolo comporta soltanto un'inedificabilità relativa.

La conformità urbanistica dell'opera può consentire il condono della nuova costruzione?

No. La conformità dell'intervento alle norme urbanistiche e agli strumenti di pianificazione non supera la specifica preclusione prevista dal terzo condono per gli abusi maggiori realizzati in area vincolata. Il limite deriva direttamente dalla disciplina speciale del DL 269/2003.

È sempre necessario acquisire il parere dell'Autorità paesaggistica?

Per gli abusi che possono essere condonati in area vincolata, il parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela costituisce una condizione necessaria. Diversamente, quando l'abuso è comunque escluso dal condono, come nel caso di una nuova costruzione, il parere diventa irrilevante ai fini della decisione.

Perché il Comune può negare il condono senza attendere il parere paesaggistico?

Se l'opera appartiene a una categoria di abusi che la legge esclude in modo assoluto dal condono, il diniego è doveroso e vincolato. Un eventuale parere favorevole dell'Autorità paesaggistica non potrebbe infatti rendere sanabile un intervento che la disciplina del terzo condono considera comunque non condonabile.

Leggi anche

[**Terzo condono edilizio e vincolo paesaggistico: stop alle nuove superfici abusive**](#)

[**Terzo condono del portico in zona vincolata: c'è margine per la sanatoria?**](#)

[**Terzo condono in zona vincolata: condizioni e speranze per gli abusi maggiori**](#)

[**Portico e tettoia: il terzo condono in zona vincolata è una speranza o una mera illusione?**](#)