

# La prima casa nell'edificio agricolo si può condonare? Le regole per la sanatoria

*Il terzo condono edilizio in zona vincolata consente la sanatoria di interventi di minore rilevanza quali restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, mentre è off limits per gli abusi maggiori, ossia nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie, categoria nella quale rientrano anche i cambi di destinazione d'uso verticali, come il passaggio da agricolo a prima casa.*

di [Matteo Peppucci](#) – 25.05.2026

Il cambio di destinazione d'uso da edificio agricolo a prima abitazione integra una ristrutturazione edilizia "maggiore" e non rientra tra gli interventi sanabili ai sensi del DL 269/2003 (Terzo condono edilizio). In aree soggette a vincolo paesaggistico, il condono è ammesso solo per opere minori (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria), senza aumento di volume o superficie. La normativa regionale del Lazio introduce criteri ancora più restrittivi, rendendo irrilevante anche la data di apposizione del vincolo.

---

## Terzo condono: recap delle regole

E' possibile sanare, in zona vincolata con le [regole del terzo condono edilizio](#), un [cambio di destinazione d'uso](#) da edificio agricolo a prima abitazione? Il terzo condono edilizio a maglie strette permette questo tipo di operazione?

La sentenza 559/2026 del Tar Latina conferma una linea ormai assodata in materia edilizia, e cioè che in zona vincolata, il DL 269/2003 è molto restrittivo e ammette solo **interventi cd. minori, quali restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**. Un cambio d'uso verticale, quindi, rientra in una di queste tre casistiche o integra un intervento 'maggiore', che è fuori dal perimetro della sanatoria straordinaria?

## La differenza tra condono e sanatoria

Prima di tutto, ricordiamo la differenza tra il condono (uno dei tre succedutisi in Italia nel 1985, 1994 e 2003) e le [sanatorie del Testo Unico Edilizia](#): il primo mira a regolarizzare abusi sostanziali, le seconde (sia l'ordinaria che la semplificata post DL Salva Casa) si focalizzano su abusi formali (come ad esempio la mancanza di un titolo abilitativo o la parziale difformità).

## Il caso: condono per cambio d'uso da agricolo a prima abitazione

Si dibatte sul rigetto della domanda di condono edilizio per presentata ai sensi del DL 269/2003 e L.R. n. 12/2004 per la regolarizzazione di interventi consistenti in "cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo a prima abitazione, in difformità dalla concessione edilizia", relativi ad un immobile ubicato in area gravata da vincolo paesaggistico ex d. lgs. n. 42/2004 e ricompresa nella perimetrazione della zona di protezione speciale (ZPS) stabilita con D.G.R. del Lazio del 19 marzo 1996.

Il diniego è motivato in ragione del fatto che le opere oggetto di condono (di cui in premessa viene accertata la non conformità alle norme urbanistiche vigenti) **non sono suscettibili di sanatoria** ai sensi del disposto dell'art. 3, comma 1, lett. b), L.R. n. 12/2004 (la legge regionale del Lazio che ha adottato le regole del Terzo condono).

## Il ricorso: prima non c'era alcun vincolo paesaggistico

Il ricorrente afferma che **all'epoca della presentazione della domanda di condono** (9 dicembre 2004) "**non sussisteva alcun vincolo paesaggistico-ambientale sull'area** (trovandosi essa in una "vera e propria zona rurale sita nel territorio di Sabaudia"), avendo il Comune applicato il sopravvenuto P.T.P.R., adottato soltanto con delibera di Giunta regionale n. 556 del 25 luglio 2007, e dunque successivamente all'istanza di sanatoria".

## **Niente condono: il cambio d'uso è come una ristrutturazione**

Per il TAR, non ci sono margini di condonabilità per questo cambio di destinazione d'uso.

Infatti, la domanda di condono presentata dall'odierno ricorrente è relativa ad un **abuso di tipologia "3"**, ossia, secondo la tabella allegata al DL 269/2003, "**Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio**", trattandosi di un **intervento di mutamento della destinazione d'uso (da agricola a residenziale) di un immobile ubicato in area gravata da vincolo paesaggistico**, realizzato in difformità dal titolo edilizio originariamente rilasciato dal Comune.

In virtù di ciò, il diniego è assolutamente legittimo e resiste alle censure veicolare con il ricorso, configurandosi quale provvedimento di natura strettamente vincolata, essendosi l'amministrazione municipale limitata a dare atto dell'esistenza di un motivo ostativo alla sanatoria, rappresentato dalla **preclusione normativa (assoluta) alla condonabilità degli abusi "maggiori" in area vincolata**.

### **Quando è applicabile il terzo condono in zona vincolata?**

Il TAR evidenzia che, con riguardo alle **opere abusive insistenti in aree sottoposte a vincolo**, il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 (cd terzo condono) è **applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza (o "formali")** indicati ai numeri 4, 5 e 6 del relativo allegato 1 (**restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**), purché gli stessi non comportino aumento di cubatura e superficie e sussistano le ulteriori condizioni ivi previste (ossia che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e vi sia il previo parere dell'Autorità tutoria).

Al contrario, in virtù del combinato disposto dell'art. 32, commi 26 e 27 della legge n. 326 del 2003 e dell'art. 3, comma 1, lett. b) della L.R. n. 12 del 2004 (nella formulazione vigente *ratione temporis*), **non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato (c.d. abusi "maggiori", ossia nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie)** realizzate (anche in data antecedente all'imposizione del vincolo, giusta la citata normativa *medio tempore* in vigore nella Regione Lazio), 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.

Come reiteratamente statuito anche dalla giurisprudenza costituzionale, infatti, il **terzo condono è caratterizzato da un ambito oggettivo più circoscritto rispetto a quello del 1985**, per effetto dei limiti ulteriori contemplati dal citato comma 27, i quali si aggiungono a quanto previsto negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985.

### **Condono: le regole della Regione Lazio sono ancora più restrittive**

Infine, il TAR ricorda che la disciplina vigente nella Regione Lazio in materia di condono di opere realizzate in area vincolata è ancora più restrittiva di quella statale, perché **preclude la sanatoria per i manufatti edificati anche prima dell'apposizione del vincolo**, e ciò al fine di tutelare valori che presentano precipuo rilievo costituzionale, quali quelli paesaggistici, ambientali, idrogeologici e archeologici.

Di conseguenza, non conta nulla la circostanza, su cui poggia l'intero impianto argomentativo che sorregge il ricorso, che il vincolo paesaggistico che insiste nell'area di ubicazione del manufatto sarebbe stato introdotto solo successivamente alla data di presentazione della domanda di condono, atteso che comunque la sanatoria risulta preclusa in ragione della normativa sopra richiamata.

---

## **FAQ TECNICHE: Terzo condono edilizio del cambio d'uso | Ingenio**

### **È possibile condonare la prima casa ricavata da un edificio agricolo in zona vincolata?**

No. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale è qualificato come ristrutturazione edilizia "maggior" e risulta escluso dal perimetro del terzo condono edilizio nelle aree vincolate.

### **Quali interventi sono ammessi al terzo condono in zona vincolata?**

Solo gli interventi di minore rilevanza: restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, a condizione che non comportino aumento di cubatura o superficie e ricorrano gli ulteriori requisiti di legge.

### **Perché il cambio d'uso è considerato un abuso "maggior"?**

Il mutamento di destinazione d'uso verticale incide sulla funzione dell'immobile ed è equiparato alla ristrutturazione edilizia ex art. 3 del DPR 380/2001, rientrando tra gli abusi non sanabili con il terzo condono.

**Conta che il vincolo paesaggistico sia stato imposto dopo l'abuso?**

No. Nel Lazio la disciplina regionale preclude la sanatoria anche per opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo, in funzione della tutela rafforzata dei valori paesaggistici e ambientali.

**Qual è la differenza tra condono e sanatoria ordinaria?**

Il condono riguarda abusi sostanziali ed è ammesso solo nei casi espressamente previsti dalla legge; la sanatoria ordinaria o semplificata interviene invece su irregolarità formali, nel rispetto della doppia conformità.

---

**Leggi anche**

[Terzo condono edilizio: la sopraelevazione in zona vincolata è fuori dal perimetro](#)

[Terzo condono edilizio e vincoli paesaggistici: niente scampo per le nuove volumetrie](#)

[Terzo condono edilizio: l'abuso maggiore non si nega a prescindere se il vincolo è sopravvenuto](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*