

# Sopraelevazione abitativa: ci sono margini per secondo e terzo condono?

*Per abusi commessi in zona assoggettata a vincolo paesistico, il terzo condono è applicabile in riferimento alle sole opere "minori" di cui alle tipologie 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al d.l. n. 269/2003 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) se e in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

di [Matteo Peppucci](#) – 07.05.2026

L'articolo analizza i limiti di applicabilità del secondo e del terzo condono edilizio in presenza di una sopraelevazione abitativa realizzata in area sottoposta a vincolo paesaggistico, alla luce di una recente sentenza del Tar Salerno. Il giudice chiarisce che il terzo condono (DL 269/2003) è ammesso in zona vincolata esclusivamente per interventi "minori" (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), mentre resta precluso per abusi che comportano nuova volumetria o superfici. Quanto al secondo condono, viene ribadito che la modifica sostanziale dell'opera dopo la domanda di sanatoria impedisce l'accoglimento dell'istanza, poiché trasforma l'organismo edilizio originario e fa venir meno i presupposti della regolarizzazione.

---

## Il caso: condono della sopraelevazione

E' possibile ottenere il [condono edilizio per una sopraelevazione abitativa](#) in zona vincolata con le regole del terzo condono o, in subordine, con quelle del secondo condono, anche se in corso d'opera sono state apportate modifiche all'opera che si vuole regolarizzare?

Le domande sul condono edilizio non finiscono mai e la giustizia amministrativa ci fornisce ogni volta dei casi particolari interessanti per andare a pescare chiarimenti di ordine generale: succede anche con la sentenza 738/2026 del Tar Salerno, nella quale si dibatte della legittimità dei dinieghi di condono adottati da un comune e riferiti a due istanze separate, una presentata ai sensi della legge 326/2003 (conversione del DL 269/2003, cd. terzo condono), l'altra ai sensi della legge 724/1994 (cd. secondo condono).

Per il **locale-deposito**, realizzato in epoca antecedente al 31 dicembre 1993, è stata presentata al comune domanda di condono ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/94 e, in relazione alla **unità abitativa, posta in sopraelevazione al locale deposito**, è stata presentata al comune domanda di condono ai sensi della legge n. 326/03.

## Condono e sanatoria sono 'cose' diverse

Il [condono edilizio](#) (primo, secondo o terzo che sia) regola gli [abusi edilizi](#) "sostanziali" avvenuti entro una determinata 'forchetta temporale', a differenza del permesso di costruire in sanatoria (art.36 o 36 bis del dpr 380/2001) che, invece, regola 'sempre' gli abusi "formali" per i quali sussiste [doppia conformità](#).

## Il ricorso: perché il condono dovrebbe essere concesso

Secondo la ricorrente, il diniego di condono ex legge 326/2003, in particolare, sarebbe illegittimamente fondato sull'assunto, erroneo, secondo cui l'istanza non sarebbe accoglibile in quanto confliggerebbe con il regime vincolistico e con la normativa urbanistica vigente.

All'opposto, deduce la ricorrente, per un verso non sarebbe sufficiente, in assenza di una puntuale individuazione del disvalore dell'opera rispetto al contesto paesistico, il generico richiamo, come nella specie, alla mera esistenza del vincolo, peraltro sopravvenuto rispetto all'intervento edilizio già eseguito ed oggetto di domanda di sanatoria.

Il diniego di condono ex lege n. 729/1994, invece, "sarebbe inficiato da deficit motivazionale, atteso che il funzionario comunale, nell'adottare il provvedimento impugnato, si sarebbe limitato a ritenere elemento

*ostativo all'accoglimento la inscindibilità del deposito al piano terra dell'immobile rispetto all'unità abitativa realizzata in sopraelevazione, senza addurre ulteriori specificazioni e, comunque trascurando del tutto che l'unità abitativa realizzata in sopraelevazione al deposito non avrebbe in alcun modo inciso né mutato l'identità della struttura preesistente".*

### **Terzo condono in zona vincolata: off limits per la sopraelevazione**

Le regole del terzo condono edilizio in zona vincolata sono molto restrittive e il TAR le sottolinea ancora una volta: per abusi commessi in zona assoggettata a vincolo paesistico, il cd. "terzo condono" è applicabile in riferimento alle sole opere "minori" di cui alle tipologie 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al d.l. n. 269/2003 (**restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**) se e in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; è di contro **esclusa l'operatività del beneficio in riferimento agli abusi maggiori** di cui alle tipologie 1, 2, 3 del medesimo allegato 1 al d.l. n. 269/2003 (nuove costruzioni, ristrutturazioni, mutamenti d'uso), anche se il vincolo sia stato imposto sull'area successivamente alla loro esecuzione e rivesta natura relativa, ed anche se gli interventi risultino conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Pertanto, un **abuso** – come quello che viene in evidenza nel caso di specie – comportante la **realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria** in area assoggettata a vincolo paesaggistico **non può essere sanato**.

### **La modifica dell'abuso in attesa di sanatoria impedisce il secondo condono**

Per quel che riguarda invece il secondo condono, il TAR evidenzia come il diniego si fondi del tutto legittimamente, sul rilievo che **"la struttura è stata variata nella interezza trasformando l'organismo edilizio originario"**, essendo comprovata dalla documentazione allegata alla successiva istanza di condono ai sensi della l. n. 326/2003 l'avvenuta **realizzazione, nel corso del tempo, della sostituzione e sopraelevazione dei locali originari** e dell'accorpamento degli stessi ai nuovi abusi, culminati nell'edificazione di un manufatto a uso abitativo.

Si tratta, quindi, di **interventi di trasformazione funzionale e strutturale delle consistenze originarie** (deposito agricolo e locale seminterrato oggetto della prima domanda di condono ex l. 724/94) che, diversamente da quanto dedotto, **esulano chiaramente dall'ambito applicativo della norma** (di stretta interpretazione: T.A.R. Napoli, sez. III, 2 settembre 2025, n. 6037) di cui all'art. 35 della l. 47/85 (nella specie, dunque, inconferente), che **consente, a certe condizioni, dopo la presentazione della domanda di condono, il "completamento" delle opere**.

---

## **FAQ TECNICHE: Le regole di secondo e terzo condono in zona vincolata | Ingenio**

### **È possibile condonare una sopraelevazione abitativa in zona vincolata con il terzo condono?**

No. In area soggetta a vincolo paesaggistico il terzo condono è ammesso solo per opere minori e non per interventi che generano nuova volumetria o superfici, come le sopraelevazioni abitative.

### **Il fatto che il vincolo sia stato imposto dopo l'abuso rileva ai fini del condono?**

No. Anche se il vincolo è sopravvenuto e di natura relativa, il terzo condono resta escluso per gli abusi maggiori, indipendentemente dalla conformità urbanistica dell'intervento.

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

Il condono regolarizza abusi sostanziali realizzati entro specifici limiti temporali, mentre la sanatoria ordinaria richiede sempre la doppia conformità urbanistica ed edilizia dell'opera.

### **È possibile ottenere il secondo condono se l'opera è stata modificata dopo la domanda?**

No. La trasformazione strutturale o funzionale dell'edificio successiva all'istanza impedisce il secondo condono, perché altera l'organismo edilizio originario oggetto della richiesta.

## **Il “completamento” delle opere dopo la domanda di condono è sempre ammesso?**

No. È consentito solo in casi limitati e per interventi marginali. Se le modifiche comportano una sostanziale trasformazione dell’immobile, il completamento esula dalla norma e preclude il condono.

---

### **Leggi anche**

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

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: il margine d'azione è ristretto](#)

[Secondo condono edilizio: le regole per la sanatoria straordinaria del sottotetto](#)

[Secondo e terzo condono edilizio: in attesa della sanatoria ammessi solo interventi di conservazione](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*