

# Terzo condono e vincolo paesaggistico: i nuovi volumi restano insanabili

*Il Consiglio di Stato ribadisce i limiti del terzo condono edilizio nelle aree tutelate e conferma l'insanabilità degli abusi maggiori con aumento di superficie e volumetria*

di [Redazione tecnica](#) – 10.12.2025

Quando un abuso ricade in area vincolata, che tipo di interventi entrano possono rientrare nel perimetro del **c.d. "terzo condono edilizio"**? È possibile sostenere che la sanatoria sia preclusa solo qualora tutte le condizioni ostative ricorrano insieme? E, soprattutto, può la conformità urbanistica compensare la presenza di nuova volumetria?

A ribadire la maggiore rigidità che caratterizza la normativa prevista dal D.L. n. 326/2003, convertito dalla legge n. 326/2003, rispetto ai due condoni precedenti è il **Consiglio di Stato con la sentenza del 9 dicembre 2025, n. 9671**, in ossequio a un orientamento consolidato negli anni: la sola presenza di **nuovo volume realizzato in area vincolata** basta a rendere **l'intervento insanabile**, indipendentemente da qualsiasi valutazione urbanistica o da eventuali conformità allo strumento pianificatorio.

## Terzo condono edilizio: niente sanatoria per nuove costruzioni in area vincolata

Il legislatore, di fatto, ha scelto di ammettere a sanatoria soltanto gli interventi privi di impatto volumetrico, cioè quelli ricondotti alla categoria degli "abusi minori".

Ambito in cui sicuramente non rientrano opere come quella del caso in esame, riguardante un fabbricato unifamiliare di oltre 160 mq e circa 590 mc, costruito dopo la demolizione di un precedente locale agricolo di appena 30 mq.

L'immobile ricadeva in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico** e in una zona urbanistica destinata a "Verde pubblico a tutela", dove le norme tecniche ammettevano esclusivamente servizi igienici di volume minimo.

Il Comune aveva respinto l'istanza di condono sulla base di più argomenti: **l'incremento consistente di superficie e volumetria**, il contrasto con le NTA e la preclusione assoluta prevista appunto dall'art. 32, comma 27, lett. d), legge 326/2003.

Una scelta avallata in primo grado dal TAR e impugnata quindi anche in appello dai proprietari dell'immobile. L'esito però non è stato diverso.

## Quadro normativo di riferimento

I giudici d'appello hanno ricostruito il sistema del condono del 2003, ribadendo alcuni principi essenziali.

In particolare, sono sanabili solo le opere classificate ai **nn. 4, 5, 6 dell'allegato 1** alla legge n. 326/2003, qualificabili come **restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**, e realizzate su immobili già esistenti e conformi agli strumenti urbanistici.

Tutti gli interventi che comportano **nuova volumetria** rientrano invece nei nn. 1, 2, 3, c.d. abusi "maggiori", mai condonabili in area vincolata.

Inoltre, come evidenziato dalla costante giurisprudenza del Consiglio di Stato, non sono comunque suscettibili di sanatoria le opere per le quali ricorra **anche una sola delle condizioni ostative previste dall'art. 32, comma 27**, che alla lettera d) annovera la realizzazione "su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

In presenza della preclusione paesaggistica, la verifica urbanistica non assume rilievo. Non è quindi possibile sostenere, come nel caso in esame, che la conformità delle opere al PRG compensi la creazione di nuovo volume.

Questo anche perché, come spiega il Consiglio, condono e accertamento di conformità ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 sono due istituti diversi e indipendenti tra di loro.

### **Analisi tecnica**

Il Consiglio di Stato ha confermato che l'intervento oggetto di condono era una **nuova costruzione**, realizzata dopo demolizione del manufatto preesistente, con un incremento volumetrico di ordine di grandezza superiore rispetto al locale originario.

In questo contesto, la presenza del vincolo paesaggistico rendeva l'opera radicalmente insanabile.

La parte appellante aveva provato a sostenere due tesi:

- che fosse necessaria la presenza congiunta di tutte le condizioni ostative;
- che la conformità urbanistica dovesse comunque essere valutata.

Entrambe sono state respinte: la prima perché contraria alla lettera della legge e alla costante giurisprudenza, la seconda perché superflua: la nuova volumetria in area vincolata era di per sé sufficiente a impedire la sanatoria.

Il giudice ha inoltre evidenziato che, anche a voler entrare nel merito urbanistico, l'intervento si collocava in zona G5, dove l'art. 91 delle NTA non consentiva alcun volume edilizio se non quello strettamente necessario per servizi igienici.

La ricostruzione ex novo risultava dunque doppiamente illegittima.

### **Conclusioni**

L'appello è stato quindi respinto, confermando l'insanabilità, ai sensi del c.d. Terzo Condono, di una nuova costruzione realizzata in area vincolata.

Ne derivano alcune considerazioni interessanti per i tecnici in relazione alla sanatoria del 2003, inaccessibile quando l'intervento ha prodotto nuova volumetria in presenza di un vincolo paesaggistico.

Non ci sono margini interpretativi o valutazioni ulteriori che possano cambiare l'esito: nemmeno la conformità urbanistica dell'opera può ribaltare una preclusione che nasce direttamente dalla legge. Se l'opera rientra tra gli abusi maggiori, la domanda di condono non può essere accolta.

Si tratta di un'indicazione particolarmente interessante che invita, prima ancora di analizzare la **conformità urbanistica**, a verificare se l'intervento abbia creato volumi nuovi in presenza di vincoli. Se la risposta è affermativa, il condono non è percorribile.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*