

Condono edilizio in area vincolata: nuovi volumi e superfici bloccano la sanatoria

Il TAR Sicilia ritorna sui limiti del terzo condono: la natura del vincolo è irrilevante e nessuno spazio residua per la valutazione paesaggistica in presenza di aumento di volume o superficie

di [Redazione tecnica](#) – 25.03.2026

Un abuso edilizio realizzato in area sottoposta a vincolo può essere sanato con il terzo condono? La distinzione tra **vincolo relativo** e **vincolo assoluto** ha ancora oggi un'effettiva rilevanza operativa?

E soprattutto: il **parere favorevole della Soprintendenza** è davvero sufficiente a rendere condonabile un intervento, oppure esistono ipotesi in cui la sanatoria è esclusa a priori, senza che vi sia spazio per alcuna valutazione paesaggistica?

A differenza dei precedenti condoni, il **D.L. n. 269/2003**, convertito nella **Legge n. 326/2003**, ha ristretto in maniera significativa l'ambito degli interventi sanabili in aree vincolate introducendo condizioni particolarmente rigorose, destinate a operare in modo cumulativo.

Questo assetto normativo è stato ulteriormente chiarito dalla giurisprudenza più recente e, in modo decisivo, dalla **Corte costituzionale n. 252/2022**, che ha ricondotto la disciplina dei limiti al condono nell'alveo delle norme di grande riforma economico-sociale, escludendo letture estensive che per anni avevano trovato spazio soprattutto a livello regionale.

È proprio in questo contesto che si inserisce la **sentenza del TAR Sicilia, sez. Catania, 10 marzo 2026, n. 742**, che affronta in modo diretto il tema della sanabilità di un intervento comportante **aumento di superficie in area vincolata**, offrendo una ricostruzione particolarmente chiara dei presupposti richiesti dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003 e, soprattutto, chiarendo quando il procedimento di condono si arresta senza che vi sia alcuno spazio per valutazioni discrezionali.

Mansarda, aumento di superficie e area vincolata: i limiti imposti dal Terzo Condono

La controversia ha riguardato un'istanza di sanatoria presentata ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 326/2003, avente ad oggetto la realizzazione di una mansarda in difformità rispetto a un precedente titolo edilizio, con un incremento di **superficie utile pari a circa 60 mq.**

L'intervento, dichiarato ultimato alla fine degli anni '80, insisteva su un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico preesistente** rispetto alla realizzazione dell'abuso.

Nel corso del procedimento, il proprietario aveva richiesto alla Soprintendenza il **parere di compatibilità paesaggistica**, nell'ambito della procedura di condono.

L'amministrazione tutoria, richiamando il quadro normativo vigente, una circolare del Dipartimento dei Beni Culturali e la più recente interpretazione recepita a livello regionale, aveva espresso **parere negativo**, contestualmente disponendo la **rimessione in pristino dello stato dei luoghi**.

Proprio contro questa nota è stato proposto ricorso, sostenendo l'inidoneità del rinvio alla circolare a sorreggere la motivazione del rigetto, che non spiegava esplicitamente le ragioni d'incompatibilità paesaggistica e il pregiudizio arrecato ai beni tutelati.

Peraltro sarebbe stata illegittima l'applicazione retroattiva della circolare a una domanda di sanatoria presentata sotto la vigenza di un diverso quadro normativo e interpretativo che avrebbe consentito la sanatoria anche in aree con vincoli relativi.

Infine, il prolungato ritardo dell'Amministrazione nella definizione della domanda di sanatoria – oltre sedici anni – avrebbe consolidato nel privato una posizione di **legittimo affidamento** meritevole di tutela.

Condono edilizio in area vincolata: cosa prevede l'art. 32 del D.L. n. 269/2003

Il riferimento normativo centrale è l'art. 32, comma 27, lett. d), del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella Legge 24 novembre 2003, n. 326, che disciplina la sanabilità degli abusi edilizi realizzati in aree sottoposte a specifici vincoli (**idrogeologico, ambientale, paesaggistico**).

La norma stabilisce che tali interventi sono sanabili solo se ricorrono **congiuntamente** le seguenti condizioni:

- che si tratti di opere realizzate **prima dell'imposizione del vincolo** (senza che sia necessario che il vincolo comporti inedificabilità assoluta);
- che, pur realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio, risultino **conformi alle prescrizioni urbanistiche**;
- che siano opere di **minore rilevanza**, riconducibili alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria);
- che sia acquisito il **parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo**.

Si tratta di condizioni **cumulative e non alternative**, la cui assenza anche di una sola di esse determina l'impossibilità di accedere al condono.

A questo impianto normativo si è progressivamente affiancata un'elaborazione giurisprudenziale che ha chiarito, in modo ormai stabile, alcuni aspetti interpretativi decisivi sul ruolo del vincolo.

In primo luogo, è stato chiarito che, ai fini dell'applicazione dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, la **natura del vincolo è irrilevante**, nel senso che non assume alcuna differenza operativa la distinzione tra vincoli di inedificabilità assoluta e vincoli relativi.

Su questo punto è intervenuta in modo risolutivo la **Corte costituzionale n. 252/2022**, che ha inciso profondamente sull'assetto applicativo della disciplina, soprattutto nel contesto regionale siciliano. La Corte ha chiarito che il rinvio operato dall'art. 24 della Legge reg. Sic. 5 novembre 2004, n. 15 all'art. 32 del D.L. n. 269/2003 deve intendersi riferito alla norma statale nella sua interezza, comprensiva quindi anche dei limiti sostanziali alla sanatoria, tra cui quello previsto dal comma 27, lett. d), che attribuisce **carattere ostativo alla presenza di vincoli anche non assoluti**.

Ne consegue che non è più sostenibile un'interpretazione che consenta il condono in presenza di vincoli relativi, sulla base di un richiamo alle logiche del primo condono edilizio di cui alla Legge n. 47/1985.

La stessa Corte ha qualificato tali limiti come **norme di grande riforma economico-sociale**, e quindi inderogabili da parte del legislatore regionale.

Su questa linea si è attestata anche la giurisprudenza amministrativa successiva, che ha preso atto del superamento degli orientamenti più permissivi. In particolare, è stato affermato che, anche in Sicilia, il terzo condono non è ammissibile non solo in presenza di vincoli assoluti, ma anche quando il vincolo ha natura relativa.

All'interno di questo quadro, la giurisprudenza ha ulteriormente precisato che la sanabilità degli abusi in area vincolata è comunque subordinata al fatto che si tratti di interventi di **minore rilevanza**, privi di aumento di superficie o di volume.

Ne deriva che un abuso che comporti la realizzazione di **nuove superfici o nuova volumetria** non può essere oggetto di condono, indipendentemente dalla tipologia del vincolo.

Ne deriva che, ai fini della condonabilità, nelle aree sottoposte a vincolo, la presenza di un **incremento volumetrico o di superficie** costituisce, di per sé, elemento ostativo alla sanatoria, senza che possano assumere rilievo né la natura del vincolo né eventuali valutazioni favorevoli sotto il profilo paesaggistico.

Terzo condono edilizio: perché nuovi volumi e superfici escludono la sanatoria

Il TAR ha innanzitutto ritenuto ammissibile il ricorso, riconoscendo la possibilità di impugnare immediatamente il **parere negativo della Soprintendenza**, in quanto atto idoneo a determinare un arresto procedimentale non superabile.

Nel merito, tuttavia, il Collegio ha ritenuto il ricorso infondato, richiamando l'orientamento giurisprudenziale ormai consolidato in materia di terzo condono edilizio.

In particolare, il giudice ha evidenziato come, nelle aree sottoposte a vincolo, la sanatoria sia ammessa solo in presenza di tutte le condizioni previste dalla norma, con esclusione degli interventi che comportano la realizzazione di **nuovi volumi o l'incremento di superficie**.

Nel caso di specie, l'abuso è stato qualificato come intervento rientrante nella **tipologia n. 1**, con un incremento di superficie pari a 60 mq, realizzato in area già vincolata.

Tali elementi hanno condotto il giudice a ritenere **insussistenti i presupposti per il rilascio del condono**. Da ciò è derivata la qualificazione del diniego come **atto vincolato**, rispetto al quale l'amministrazione non disponeva di alcun margine di discrezionalità.

Aumento di volume e superficie: il vero limite alla condonabilità

Il primo aspetto che emerge con chiarezza dalla sentenza è che, nel sistema del terzo condono, la **compatibilità paesaggistica** non rappresenta il punto di partenza, ma l'esito finale di un percorso che presuppone, in via preliminare, la verifica della **sanabilità urbanistico-edilizia** dell'intervento.

In assenza di tale presupposto, non vi è spazio per alcuna valutazione da parte dell'autorità preposta al vincolo.

Da qui discende un secondo principio, altrettanto rilevante, che riguarda la **irrilevanza della natura del vincolo**. Ciò che rileva è esclusivamente la presenza del vincolo e la verifica delle condizioni previste dalla norma statale.

Il passaggio più significativo riguarda però la nozione di **volume e superficie in ambito paesaggistico**.

La sentenza richiama un orientamento consolidato secondo cui qualsiasi nuova volumetria – indipendentemente dalla sua qualificazione edilizia – è idonea a modificare in modo stabile l'assetto del territorio e costituisce, per ciò stesso, elemento ostativo alla sanatoria.

Lo stesso vale per la superficie, intesa in senso ampio e funzionale, riferita a qualsiasi trasformazione suscettibile di incidere sulla conformazione originaria dei luoghi.

Una volta accertata l'assenza dei presupposti per il condono, il procedimento non può che concludersi con un diniego.

In questo contesto, il TAR ha chiarito che il provvedimento assume natura **vincolata**, con la conseguenza che eventuali vizi procedurali risultano irrilevanti ai sensi dell'art. 21-octies della Legge n. 241/1990, non potendo il contenuto dell'atto essere diverso da quello in concreto adottato.

Abuso insanabile: indicazioni operative dalla sentenza

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando la **legittimità del diniego di sanatoria e dell'ordine di ripristino**.

La realizzazione di nuovi volumi o l'incremento di superficie in area vincolata costituisce, di per sé, causa ostativa alla sanatoria ex legge n. 326/2003, indipendentemente dalla natura del vincolo. Il terzo condono edilizio in area vincolata è ammesso **solo in presenza di condizioni rigorose e cumulative**, che devono essere verificate in via preliminare rispetto a qualsiasi valutazione paesaggistica.

Non solo: il parere della Soprintendenza interviene solo per gli abusi astrattamente sanabili; in caso contrario, il procedimento si arresta senza margini di discrezionalità. Il diniego, in tali ipotesi, è un atto vincolato, rispetto al quale i vizi procedurali non incidono sulla legittimità del provvedimento.