

Condono edilizio con domanda dolosamente infedele: niente sanatoria

Quando viene presentata una domanda di condono o una richiesta di attestazione dello stato legittimo per un immobile costruito prima della Legge Ponte, un'evidente difformità tra la documentazione iniziale e le integrazioni successive può rendere inammissibile la sanatoria straordinaria. In tali casi, infatti, la domanda è considerata intenzionalmente non veritiera, poiché le modifiche e le omissioni riscontrate rivelano una volontà di rappresentare in modo ingannevole la reale consistenza dell'edificio.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.10.2025

Se la richiesta di condono, o di legittimità dell'edificio senza permesso di costruire perché risalente a prima del 1° settembre 1967, è infedele alla realtà, per gravi discrasie tra la domanda originaria (98 mq di superficie) e le successive integrazioni documentali (177 mq), la sanatoria è inammissibile.

L'infedeltà della domanda di sanatoria preclude la sanatoria

Lo ha chiarito il Tar Campania in una interessante sentenza, la n. 6549/2025, dove in definitiva si preisa che **l'infedeltà della domanda preclude la sanatoria anche quando la proprietaria sostiene che l'immobile sarebbe stato realizzato ante 1967**, poiché le **aerofotogrammetrie mostrano un manufatto con sagoma ridotta** e non conforme agli elaborati presentati, senza certezza sulla consistenza originaria.

La sentenza evidenzia, inoltre, che la **legge Ponte del 1967 non esonera dall'obbligo di licenza edilizia nelle zone già dotate di PRG prima del 1954**.

Il regime edilizio prima della Legge Ponte e i regolamenti comunali previgenti

Prima di tutto, ricordiamo che la legge 765/1967 (Legge Ponte) ha **introdotto l'obbligo generalizzato di licenza edilizia su tutto il territorio nazionale a partire dal 1° settembre 1967**. In precedenza, l'obbligo sussisteva solo nei centri abitati o nelle zone già sottoposte a pianificazione urbanistica.

In questo specifico caso, la ricorrente sosteneva che **piano cantinato e piano rialzato fossero stati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte, in zona periferica non pianificata, e quindi non necessitassero di titolo abilitativo preventivo**.

Tuttavia, il Comune ha documentato che **l'area ricadeva all'epoca nella competenza del Comune di Caserta, dotato di PRG già dal 1954**, e che quindi **l'obbligo di licenza edilizia vigeva indipendentemente dall'ubicazione nel centro abitato**.

Questa discriminante è decisiva: se, quindi, era già in vigore al 1° settembre 1967 uno specifico regolamento comunale che prevedeva la licenza edilizia per le costruzioni anche nelle zone di periferia, l'esenzione della Legge Ponte perde completamente di valore.

La domanda di condono "dolosamente infedele"

Restava, quindi, solamente la richiesta di condono (nella fattispecie il Primo, legge 47/1985).

L'amministrazione aveva ritenuto la **domanda dolosamente infedele per la sussistente discrasia tra l'oggetto della domanda di condono** (n. 1 abitazione per circa 98 mq. di superficie utile e circa 14 mq. di superficie non residenziale per un volume totale di 735 mc.), in origine presentata senza i grafici di accompagnamento e, **quello emergente dalle successive integrazioni documentali** (n. 2 abitazioni per circa 177 mq. di superficie utile e circa 141 mq. di superficie non residenziale per un volume totale di 1.402,99 mc.)

Detto della questione 'ante 1967', in questo senso risulta che **l'immobile ove mai esistente alla data del 1954 comunque è stato oggetto di radicale trasformazione rispetto allo stato originario** tanto che il dante causa della ricorrente ha richiesto il condono nel 1985 per 98 mq di superficie residenziale e 14 mq di superficie non residenziale per poi allegare (attraverso integrazioni documentali) l'esistenza di due abitazioni per circa 177 mq. di superficie utile e circa 141 mq. di superficie non residenziale.

In altri termini, seppure si possa intravedere un manufatto dalle aerofotogrammetrie **non vi è alcuna certezza circa la sua consistenza** (del resto la stessa domanda di condono era del tutto priva di allegati ed è stata considerata dolosamente infedele alla luce delle successive allegazioni documentali).

Il condono è da respingere così come la richiesta di legittimità ante 1967.

In definitiva: occhio alle richieste seguite da modifiche

Il condono edilizio non prevede che, dopo la richiesta, si effettuino lavori di modifica (e ancor più di ampliamento) dell'edificio abusivo per il quale si richiede la regolarizzazione. In caso contrario, si tratta di domanda 'dolosamente infedele' con respingimento automatico della richiesta di sanatoria.

Leggi anche

[Immobili ante 1967 regolari senza permesso? Le prove indispensabili](#)

[Appartamenti ante 1967 senza permesso di costruire: quando le prove evitano la demolizione](#)

[Abusi edilizi: quando la domanda di sanatoria è dolosamente infedele](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*