

Sanatoria parziale: come funziona? Occhio, un condono non vale l'altro

L'amministrazione non è tenuta a valutare la possibilità di una sanatoria parziale, in quanto l'opera edilizia abusiva va identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato.

di [Matteo Peppucci](#) – 30.09.2025

Il condono edilizio è un procedimento di sanatoria 'sostanziale' (a differenza dal procedimento ex [art.36](#) o [36-bis](#) del TU Edilizia che dà vita alle sanatorie formali) normato da una specifica legge 'dedicata', **valido solo per un determinato intervallo temporale** e che non consente le libertà che invece sono permesse, appunto, dalla [sanatoria ordinaria](#), di recente 'rinfrescata' dal [DL Salva Casa](#).

Il condono edilizio del contendere

Le istruzioni per poter presentare un'istanza di condono edilizio esente da vizi sono contenute nella recente sentenza 6424/2025 del Tar Campania, che si occupa di una pratica di condono - dichiarata improcedibile dal comune - che riguarda due abusi:

- ampliamento della superficie utile residenziale di 7,32 mq e della superficie non residenziale di 28,75 mq, in difformità dall'autorizzazione all'esecuzione di opere edili;
- modifiche prospettiche al piano primo (realizzazione di una finestra nel vano soggiorno), suddivisione in tre unità del piano cantinato assentito e spostamento del vano di accesso.

L'Amministrazione comunale ha constatato *“l'avvenuto ampliamento dell'immobile oggetto di condono con la creazione di ulteriore superficie utile, superficie non residenziale, e volumetria, nonché ... frazionamento in due unità abitative; ... realizzati senza titolo in data successiva a quella dichiarata (1966) e comunque dopo il 1° ottobre 1983, termine ultimo per l'ultimazione delle opere suscettibili di condono stabilito dal citato art. 31 c.1 della L. 47/85”*. Inoltre, *“l'intervento realizzato ha alterato le opere oggetto di condono, pertanto, anche in considerazione al vincolo ex 1497/39 imposto sull'intero territorio col D.M. del 17/08/1961, non è possibile valutare separatamente le stesse”*.

In definitiva, *“le opere oggetto di condono descritte nella documentazione integrativa presentata il 25/09/2018 non coincidono con quelle indicate nell'istanza originaria”*; ciò ne determina l'improcedibilità.

Gli abusi edilizi conclamati

Le opere - osserva il TAR - difettano del necessario titolo abilitativo, nonostante comprendano (tra l'altro, e ferma restando la necessità di una valutazione complessiva dell'abuso, sotto il profilo materiale e funzionale) la **creazione di nuovi superfici e volumi**, dando luogo a *“interventi di nuova costruzione”*, di cui all'[art.3, comma 1, lettera e\), del dpr 380/2001](#) (che, segnatamente, menziona *“la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente”*), per i quali il successivo [art. 10, comma 1](#), **esige il preventivo rilascio del permesso di costruire**.

Costituisce quindi causa di improcedibilità **l'incongruenza tra le opere descritte nell'istanza di condono e quelle effettivamente realizzate**.

Nel caso specifico, l'ampliamento dell'abitazione (camera da letto aggiuntiva e chiusura balcone) per 24,57 mq e 76,17 mc di volumetria non corrispondeva alle superfici indicate nell'istanza originaria, determinando l'impossibilità di procedere alla valutazione di merito.

Le ulteriori opere in pendenza di condono sono abusive

Ma - evidenziano i giudici - **qualsiasi opera edilizia realizzata su un immobile abusivo assume a sua volta carattere illecito, vincolando l'Amministrazione all'adozione di misure ripristinatorie**. Anche interventi materialmente lievi su strutture già abusive integrano **“prosecuzione dell'opera abusiva”**.

"In altri termini, non possono ritenersi lecite, ancorché non richiedenti astrattamente autorizzazione o fornite di un formale titolo autorizzatorio, le opere che ... siano realizzate in prosecuzione di precedenti illeciti edilizi mai previamente sanati o condonati".

A ciò si aggiunga che, nella fattispecie in esame, deve ritenersi verificata la circostanza per cui, **pendente la domanda di condono** e a seguito delle ulteriori lavorazioni abusive, è risultato **"stravolto lo stato dei luoghi al punto da far perdere al manufatto, quale era all'atto della presentazione della domanda di condono, la propria identità strutturale"**.

L'alterazione dello stato dei luoghi avvenuta senza il rispetto del procedimento previsto per il completamento delle opere abusive dall'art.35, quattordicesimo comma, della legge n. 47 del 1985 (cd. Primo condono), in prosecuzione degli abusi commessi, ha - dunque - quale **conseguenza legittima il rigetto dell'istanza di sanatoria**.

Diniego di condono: ok anche dopo tanto tempo

L'esercizio del potere repressivo da parte del comune - ribadisce poi il Tar - è doveroso e 'senza limiti temporali'. infatti:

- i dinieghi di sanatoria e le ordinanze di demolizione **"sono atti vincolati che non richiedono una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né ancora, alcuna motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione..."**;
- **il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino;**
- **è legittima e doverosa l'adozione del provvedimento di diniego del condono anche quando sia trascorso un lungo periodo di tempo dalla presentazione dell'istanza (cfr. ex multis, Cons. Stato, sez. VI, 8 aprile 2019, n. 2292), senza necessità di una specifica motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse, ulteriori rispetto a quelle inerenti al ripristino della legittimità violata"**.

Un'istanza di primo condono può essere convertita in una domanda con le regole del secondo condono?

Di particolare rilevanza è poi la spiegazione del TAR sull'**impossibilità di conversione automatica tra le leggi condonistiche (in Italia ne sono succedute tre)**: infatti, non è ammissibile la conversione automatica di domande presentate ai sensi della L. 47/1985 (primo condono) in istanze ex L. 724/1994 (secondo condono).

La natura eccezionale e derogatoria - insuscettibile d'interpretazione estensiva o analogica - della normativa condonistica e la peculiarità degli ambiti di applicazione e dei limiti, di volta in volta individuati dal legislatore, escludono insomma in radice che possa configurarsi una **"conversione automatica"** della domanda presentata ai sensi della legge n. 47 del 1985 in un'istanza ai sensi della legge n. 724 del 1994 (con conseguente slittamento in avanti del termine di completamento dell'opera).

Sanatoria parziale: è ammissibile?

In ultimo, il TAR **esclude categoricamente la possibilità di una sanatoria parziale**, atteso che **"per giurisprudenza ormai consolidata la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate, dovendosi valutare l'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio e non il singolo intervento**.

Inoltre:

- **"non è dato...scomporre una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni;**

- *l'opera edilizia abusiva va dunque identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato;*
 - *...sempre secondo giurisprudenza, nel verificare l'unitarietà o la pluralità degli interventi edilizi, non può tenersi conto del solo profilo strutturale, afferente alle tecniche costruttive del singolo manufatto, ma deve prendersi in esame anche l'elemento funzionale, al fine di verificare se le varie opere, pur strutturalmente separate, siano, tuttavia, strumentali al perseguimento del medesimo scopo pratico".*
-

Leggi anche

[Condono edilizio e frazionamento artificioso: quando la sanatoria parziale è legittima](#)

[Abusi edilizi: non si possono dividere gli interventi per ottenere una sanatoria parziale](#)

[Abusi edilizi: la sanatoria parziale è possibile?](#)

[Sanatoria parziale e Decreto Salva Casa: quando l'abuso edilizio autonomo si può regolarizzare](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*