

Condono edilizio: è possibile completare le opere in attesa della sanatoria?

La possibilità prevista dalla legge sul primo condono, applicabile a tutti i condoni, riguarda il completamento dell'opera già cristallizzata nella domanda di sanatoria, non la realizzazione di un organismo edilizio diverso. Interventi successivi che comportino ampliamenti, trasformazioni o modifiche sostanziali fanno venir meno la corrispondenza tra il manufatto esistente e quello per il quale è stata chiesta la sanatoria, con demolizione inevitabile.

di [Matteo Peppucci](#) – 09.09.2026

La presentazione di una domanda di condono non rende intoccabile l'immobile, ma neppure consente di proseguire liberamente i lavori. Il TAR Campania, in una recente sentenza, chiarisce che il completamento delle opere può avvenire soltanto seguendo la speciale procedura prevista dall'art. 35 della legge n. 47/1985, richiamata anche dal secondo condono del 1994. Restano invece preclusi interventi che trasformino o amplino l'abuso oggetto della domanda.

Condoni e sanatorie: occhio alle differenze!

Il condono edilizio è una procedura speciale diversa dalla sanatoria ordinaria, sia essa classica o semplificata. Solo in pochissimi - e circoscritti - casi, è possibile intervenire sulle [opere che sono in attesa di condono per completarle](#): questo ci ricorda il Tar Napoli nella sentenza 5066/2024, relativa all'analisi di una domanda di condono presentata nel 1995 ai sensi della legge n. 724/1994.

Il [condono edilizio](#) (primo, secondo o terzo che sia) non è una sanatoria 'classica' o 'ordinaria', ma una sanatoria straordinaria, che regola gli [abusi edilizi](#) "sostanziali" avvenuti entro una determinata 'forchetta temporale', a differenza del permesso di costruire in sanatoria che, invece, regola 'sempre' gli abusi "formali" per i quali sussiste [doppia conformità](#).

La sanatoria classica ex [art.36 o 36-bis del dpr 380/2001](#) è invece una norma cristallizzata che si basa sull'accertamento di conformità e sugli abusi 'formali': serve, quindi, la [doppia conformità](#) sincrona o asincrona per ottenere la regolarizzazione.

La sanatoria semplificata introdotta dal Decreto Salva Casa **si può applicare per piccoli abusi formali** (assenza di SCIA, parziale difformità dal permesso o dalla SCIA, variazioni essenziali) mentre i condoni si propongono di sanare abusi sostanziali eseguiti in una determinata forchetta temporale.

Quindi, l'eccezionalità del condono risiede nel fatto che, a differenza della sanatoria, è un **salvagente temporale per specifici abusi**, non un lasciapassare per abusi di qualsiasi tipo e con qualsiasi data.

Sanatoria e condono: due lati non della stessa medaglia

Analisi delle maggiori differenze intercorrenti tra la sanatoria edilizia ed il condono edilizio, con delineazione, dal punto di vista normativo/giurisprudenziale, di un quadro semplice e sintetico che consenta di comprendere le chiare peculiarità dei due istituti.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Il caso: ulteriori opere rispetto alla domanda di condono

La controversia riguardava un immobile interessato da una domanda di condono presentata nel 1995 ai sensi della legge n. 724/1994. A seguito di un sopralluogo il Comune aveva riscontrato, rispetto agli elaborati allegati alla domanda, **ulteriori opere: un soppalco, un lavatoio, pareti divisorie e una diversa configurazione di una cantina, con incremento volumetrico**.

Il TAR ha ritenuto legittimo l'ordine di demolizione perché tali interventi erano stati realizzati successivamente alla domanda di condono senza seguire la procedura prevista per il completamento delle opere abusive.

Il secondo condono richiama la legge del 1985

L'art. 39, comma 1, della legge n. 724/1994, che disciplina il cosiddetto secondo condono, estende alle opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993 le disposizioni dei Capi IV e V della legge n. 47/1985 (primo condono). Tra queste rientra l'art. 35, che regola proprio la **possibilità di completare le opere mentre la domanda di sanatoria è ancora pendente**.

Ne consegue che la domanda di condono **non autorizza di per sé a proseguire, modificare o ampliare l'immobile abusivo**: sino al rilascio della sanatoria il manufatto conserva infatti la propria natura abusiva.

Quando è possibile completare le opere

L'art. 35, comma 14, della legge n. 47/1985 introduce però una specifica eccezione. Trascorsi **120 giorni dalla presentazione della domanda** e comunque dopo il pagamento della **seconda rata dell'oblazione**, il richiedente può completare, sotto la propria responsabilità, le opere oggetto di condono, purché non rientrino tra quelle non sanabili indicate dall'art. 33.

Prima di iniziare deve notificare al Comune la propria intenzione, allegando una **perizia giurata o altra documentazione avente data certa** che rappresenti lo stato dei lavori abusivi. I lavori possono iniziare soltanto dopo **30 giorni dalla notificazione**.

Completare non significa ampliare o trasformare

La possibilità prevista dalla legge riguarda il **completamento dell'opera già cristallizzata nella domanda di condono, non la realizzazione di un organismo edilizio diverso**. Interventi successivi che comportino ampliamenti, trasformazioni o modifiche sostanziali fanno venir meno la corrispondenza tra il manufatto esistente e quello per il quale è stata chiesta la sanatoria.

Anche opere che, considerate isolatamente, potrebbero qualificarsi come manutenzione, restauro, ristrutturazione o pertinenza acquistano la stessa illegittimità dell'immobile abusivo se eseguite senza rispettare l'art. 35.

Non esiste quindi un divieto assoluto di intervenire

Il TAR precisa però che **non è vietato intervenire su un immobile con domanda di condono pendente**. È possibile farlo nel rispetto della procedura speciale dell'art. 35 e, secondo la giurisprudenza richiamata, sono inoltre ammissibili gli interventi strettamente finalizzati alla conservazione del manufatto, purché non ne modifichino caratteristiche essenziali e destinazione d'uso.

La regola, quindi, è quella della **conservazione dello stato dell'opera oggetto di condono**: il completamento è possibile nei limiti e con le cautele fissate dalla legge, mentre ampliamenti e trasformazioni autonome espongono le nuove opere alla demolizione e possono incidere sulla stessa domanda di condono.

FAQ TECNICHE: Opere di completamento in attesa di condono | Ingenio

È possibile completare un immobile mentre la domanda di condono è ancora pendente?

Sì, ma solo nei limiti della procedura speciale prevista dall'art. 35 della legge n. 47/1985, richiamata anche dal secondo condono. Il completamento deve riguardare esclusivamente le opere già rappresentate nella domanda, senza trasformazioni o ampliamenti.

2. Quali sono i termini per completare le opere oggetto di condono?

L'art. 35 consente il completamento dopo 120 giorni dalla presentazione della domanda e dopo il pagamento della seconda rata dell'oblazione. Occorre inoltre notificare preventivamente al Comune l'intenzione di eseguire i lavori, allegando una perizia giurata o documentazione con data certa.

3. È possibile ampliare o modificare l'immobile durante la pendenza del condono?

No. La procedura consente di completare l'opera già "cristallizzata" nella domanda, non di realizzare un organismo edilizio diverso. Ampliamenti, trasformazioni e modifiche sostanziali possono determinare l'ordine di demolizione delle nuove opere.

4. Si possono eseguire interventi di manutenzione su un immobile oggetto di condono?

Non esiste un divieto assoluto di intervenire, ma gli interventi devono rispettare i limiti della disciplina sul condono. Sono ammissibili, in particolare, opere strettamente conservative che non alterino le caratteristiche essenziali o la destinazione d'uso del manufatto.

5. Qual è la differenza tra condono edilizio e sanatoria ordinaria?

Il condono è una misura straordinaria che può regolarizzare determinati abusi realizzati entro specifiche date previste dalla legge. La sanatoria ordinaria ex artt. 36 e 36-bis del d.P.R. 380/2001 segue invece l'accertamento di conformità e, secondo il caso, i requisiti di conformità richiesti dalla legge.

Leggi anche

[Condono edilizio: più domande non aggirano il limite di volumetria. Demolizione confermata!](#)

[Condono edilizio di sei unità abitative: la volumetria è complessiva o singola?](#)

[Terzo condono edilizio del terrazzo verandato in area vincolata: sanabili soltanto gli abusi minori](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*