

# Edifici condonati: le trasformazioni strutturali successive restano abusive e vanno demolite

*Il condono non attribuisce una legittimazione "aperta" dell'immobile, ma sana soltanto il manufatto nella consistenza, destinazione e dimensione oggetto dell'istanza accolta. Se, dopo il condono, vengono realizzate nuove opere senza titolo, queste devono essere valutate autonomamente: nel caso incidano su volume, sagoma e altezza dell'edificio, sono abusive e vanno demolite.*

di [Matteo Peppucci](#) – 08.07.2026

Il TAR Campania chiarisce che il condono edilizio legittima solo l'opera nella consistenza descritta e assentita nel titolo in sanatoria. Le modifiche successive, se incidono su volume, sagoma, altezza, destinazione o struttura del manufatto, non possono essere degradate a semplici difformità parziali: costituiscono nuovi abusi e giustificano l'ordine di demolizione ex art. 31 del d.P.R. 380/2001. Nel caso esaminato, l'edificio condonato come deposito era stato radicalmente trasformato e ampliato, con ulteriori corpi di fabbrica autonomi.

---

## Modifiche all'edificio condonato: il caso

Si possono effettuare delle [modifiche strutturali su un edificio condonato](#)? E' possibile farle passare per difformità parziali oppure, se riguardano elementi strutturali, restano comunque abusive e vanno demolite?

A queste interessanti domande risponde il Tar Campania nella sentenza 3482/2026, che riguarda un **immobile già sanato con provvedimento di condono del 1996**, relativo a un **manufatto ad uso deposito** delle dimensioni interne di circa 5,00 x 3,50 x h 2,60 m, pari a circa 45,5 mc.

**In sede di sopralluogo, il Comune ha invece riscontrato un fabbricato di dimensioni maggiori**, pari a circa 8,75 x 4,25 x h 3,00 m, con volume di circa 108,37 mc.

Le opere contestate comprendevano: ampliamento in superficie, pianta e altezza; locale wc di circa 2,65 x 1,70 x h 2,58 m; ballatoio d'ingresso di circa 0,80 x 7,70 m; ballatoio retrostante di circa 2,33 x 1,00 m; innalzamento della quota di calpestio mediante vespaio alto circa 0,73 m; parapetto perimetrale al piano di copertura; oggetto di circa 1,70 x 0,80 m mediante prolungamento del solaio di copertura del wc; struttura in travi metalliche sul retro di circa 8,70 x 6,20 m, con copertura parziale in lamiera grecata, utilizzata come deposito.

## Il condono non copre le trasformazioni successive

Il TAR spiega molto chiaramente che le **modifiche apportate a un fabbricato già sanato non costituiscono automaticamente difformità parziali**: se incidono in modo sostanziale su struttura e volumetria, integrano variazioni essenziali soggette a demolizione ex [art. 31 T.U.E.](#)

I giudici convergono su una massima molto importante: **il condono non attribuisce una legittimazione "aperta" dell'immobile**. Esso sana soltanto il manufatto nella consistenza, destinazione e dimensione oggetto dell'istanza accolta. Se, **dopo il condono, vengono realizzate nuove opere senza titolo, queste devono essere valutate autonomamente**. Il fatto che si innestino su un corpo originariamente condonato non le rende automaticamente tollerabili o qualificabili come meri scostamenti marginali.

## Variazioni essenziali (strutturali) e difformità parziali

Il ricorrente sosteneva che, innestando le modifiche su un fabbricato già condonato, esse dovessero qualificarsi come difformità parziali, con inapplicabilità della sanzione demolitoria. Il TAR respinge l'impostazione. Le difformità parziali sono scostamenti limitati che non alterano la consistenza complessiva dell'opera assentita. **Le variazioni essenziali, invece, determinano la radicale trasformazione dell'edificio, incidendo su struttura, volumetria o destinazione.**

La differenza è quindi sostanziale: le modifiche strutturali incidono sugli elementi essenziali del manufatto: volume, sagoma, altezza, superficie, distribuzione, quota di imposta e consistenza complessiva. Quando

l'intervento produce un organismo edilizio diverso da quello assentito, la sanzione non può essere meramente pecuniaria o conservativa: trova applicazione la demolizione.

Nel caso, il **deposito di mc 45,5 è diventato un manufatto di mc 108,37**, ampliato perimetralmente e in altezza, dotato di servizi, ballatoi e di un ulteriore corpo autonomo in travi metalliche. Il fatto che il manufatto di partenza fosse già condonato non vale a qualificare come semplici difformità le successive modifiche: **ciò che rileva è l'entità della trasformazione rispetto al titolo esistente.**

### **La legittimità dell'ordine di demolizione**

Il TAR ritiene legittima l'ordinanza ex art. 31 d.P.R. 380/2001, perché **le opere erano prive di titolo e richiedevano permesso di costruire e autorizzazione sismica**. La demolizione è quindi **conseguenza vincolata dell'abuso**: non occorre una particolare comparazione tra interesse pubblico e interesse privato, né assume rilievo decisivo il fatto che una parte del fabbricato fosse stata condonata in passato.

### **La sanatoria negata**

Anche il diniego di accertamento di conformità è stato confermato. Il provvedimento comunale si fondava su più ragioni autonome, tra cui il mancato rispetto delle distanze, il difetto di prova della proprietà esclusiva e l'assenza di autorizzazione sismica in sanatoria. Per il TAR, è sufficiente che anche una sola ragione regga per confermare la legittimità del diniego.

---

## **FAQ TECNICHE: Interventi successivi su edificio condonato | Ingenio**

### **Il condono edilizio consente successive modifiche strutturali senza titolo?**

No. Il condono sana solo l'opera così come descritta e assentita nel provvedimento. Qualsiasi intervento successivo privo di titolo deve essere autonomamente valutato e, se incide sugli elementi essenziali dell'edificio, è abusivo.

### **Le opere realizzate su un fabbricato condonato possono essere considerate difformità parziali?**

Solo se si tratta di scostamenti minimi e non incidenti sulla consistenza complessiva. Quando le modifiche alterano volume, sagoma, altezza o struttura, si configura una variazione essenziale e non una semplice difformità parziale.

### **Quando si applica l'ordine di demolizione ex art. 31 d.P.R. 380/2001?**

La demolizione è dovuta in presenza di interventi edilizi realizzati senza titolo che determinano un organismo edilizio diverso da quello assentito. In tali casi la sanzione è vincolata e non richiede una valutazione comparativa degli interessi.

### **Il fatto che l'edificio originario sia stato condonato rileva ai fini sanzionatori?**

No. La pregressa sanatoria non rende tollerabili le trasformazioni successive. Ciò che rileva è l'entità della modifica rispetto al titolo esistente, non la legittimità storica del manufatto originario.

### **È possibile ottenere una sanatoria per le opere successive al condono?**

Solo se sussiste la doppia conformità urbanistica ed edilizia. In assenza di tale requisito, o in presenza di ulteriori profili ostativi (distanze, proprietà, autorizzazione sismica), l'accertamento di conformità deve essere negato.

---

## **Leggi anche**

[Sanatoria della mansarda abitabile: le regole del Terzo condono edilizio](#)

[Ristrutturazione edilizia su immobili condonati: stato legittimo pieno o dimezzato?](#)

[Condono edilizio: cosa succede in caso di modifiche strutturali? Le regole per il completamento ex post](#)