

Edifici vicino alla spiaggia: condoni e sanatorie sono possibili?

L'ubicazione dell'opera abusiva entro il limite dei 150 metri dalla battigia esclude l'applicazione della sanatoria prevista dalla legge n. 47/1985 - Primo condono edilizio, e il relativo regime speciale di silenzio-assenso, con esclusione degli interventi volti alla diretta fruizione del mare.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.06.2026

L'articolo analizza la possibilità di condono e sanatoria per edifici abusivi realizzati entro 150 metri dalla battigia, chiarendo che tale ubicazione comporta un vincolo di inedificabilità assoluta. Richiamando una recente sentenza del Tar Sicilia, viene ribadito che il primo condono edilizio ex legge n. 47/1985 non è applicabile in queste aree, con conseguente esclusione del silenzio-assenso. Il contributo distingue nettamente tra condoni straordinari e sanatoria ordinaria ex d.P.R. 380/2001, evidenziando come, in presenza del vincolo costiero e della normativa regionale, le opere a destinazione abitativa restino insanabili, salvo limitatissime eccezioni.

Opere in prossimità della battigia: il quesito

Le opere realizzate **in prossimità della spiaggia (a meno di 150 metri dalla battigia)** possono essere sanate con le regole del condono edilizio? Quali interventi possono essere realizzati?

Ci viene in soccorso il Tar Sicilia con la sentenza 1773/2026, utile anche per ricordare che il condono edilizio è una procedura ben diversa dalla classica sanatoria.

Condoni e sanatorie: presupposti e regole diverse!

I **condoni edilizi** e la **sanatoria ordinaria** partono da presupposti diversi e, di conseguenza, hanno **regole molto diverse tra loro**: ciò che contraddistingue i condoni (in Italia ne abbiamo avuto tre, nel 1985, 1994 e 2003) è l'eccezionalità dell'evento, tanto che si tratta di **regolarizzare abusi sostanziali commessi in una determinata forchetta temporale** (entro una certa data).

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.

Il caso: primo condono edilizio per un edificio vicino alla spiaggia

Si disquisisce sul ricorso contro il diniego di sanatoria - richiesta tramite istanza di primo condono edilizio ex legge 47/1985, ma le regole possono essere considerate valide anche per gli altri due condoni - per alcune opere realizzate negli anni '80.

Nel 2019, viene quindi impugnato il diniego della concessione in sanatoria ma il comune intima la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi. Nello specifico, si tratta di *"un edificio composto da un piano terra e realizzato su un appezzamento di terreno acquistato nel 1983 e realizzato nello stesso anno"*.

Tre anni dopo la richiesta di concessione in sanatoria, c'è l'accertamento *"dell'insanabilità dell'immobile"* da parte del comune.

Secondo il TAR, *"la doglianza sostanziale dedotta dai ricorrenti rispetto alla legittimità della motivazione sulla quale è stato negato il condono edilizio è infondata, attesa l'incontestata ubicazione dell'opera abusiva entro il limite dei 150 metri dalla battigia che esclude l'applicazione della sanatoria prevista dalla legge n. 47/1985, e il relativo regime speciale di silenzio-assenso. Il vincolo di inedificabilità assoluta gravante sull'area rende l'opera abusiva non sanabile, ai sensi dell'art. 33 legge n. 47/1985"*.

Anche la legge regionale vieta le sanatorie di opere prossime alla spiaggia

I giudici aggiungono inoltre che, *"in ordine alla portata del vincolo derivante dall'art. 15 della legge regionale n. 78 del 1976, per costante giurisprudenza, l'inedificabilità entro i 150 metri dalla battigia renda insanabile qualsiasi opera abusiva, ad eccezione di quelle iniziate prima dell'entrata in vigore della medesima legge regionale n. 78/1976 e le cui strutture essenziali siano state portate a compimento entro il*

31.12.1976, e non consente la realizzazione di alcuna opera nella fascia dei 150 metri dalla battigia, con esclusione di quelle volte alla diretta fruizione del mare, cui pacificamente non appartiene il manufatto con destinazione abitativa per cui è causa".

FAQ TECNICHE: Condono per edifici vicini alla spiaggia | Ingenio

Le opere abusive entro 150 metri dalla battigia possono essere condonate?

No. L'ubicazione entro la fascia dei 150 metri dalla battigia comporta un vincolo di inedificabilità assoluta che esclude l'applicazione del condono edilizio, in particolare quello previsto dalla legge n. 47/1985, indipendentemente dalla data di presentazione dell'istanza.

Il silenzio-assenso si applica alle domande di condono in area costiera?

No. Il regime speciale di silenzio-assenso previsto dal primo condono edilizio non opera quando l'immobile ricade in un'area soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta, come quella costiera entro i 150 metri dalla battigia.

Condono edilizio e sanatoria ordinaria sono la stessa cosa?

No. Il condono edilizio è una misura eccezionale e temporanea che riguarda abusi sostanziali commessi entro date prefissate. La sanatoria ordinaria, invece, si fonda sull'accertamento di conformità e richiede la doppia conformità urbanistica ed edilizia.

Esistono eccezioni al divieto di sanatoria vicino alla spiaggia?

Sì, ma sono molto limitate. La giurisprudenza ammette solo opere iniziate prima dell'entrata in vigore delle leggi regionali di tutela costiera e completate nelle loro strutture essenziali entro termini storicamente definiti.

Sono consentiti interventi nella fascia dei 150 metri dalla battigia?

In linea generale no. L'unica eccezione riguarda opere strettamente finalizzate alla diretta fruizione del mare, che non comprendono edifici a destinazione abitativa o residenziale.

Leggi anche

[Primo, secondo e terzo condono: una sanatoria non vale l'altra](#)

[Primo condono edilizio: la natura del vincolo è decisiva](#)

[Primo condono edilizio: i vincoli successivi non precludono al rilascio della sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*