

L'immobile condonato ha piena legittimità urbanistico-edilizia

Sull'immobile condonato è possibile effettuare tutti i tipi di interventi edilizi consentiti per un immobile legittimamente assentito, compresa la ristrutturazione edilizia, visto che la sanatoria comporta piena legittimità urbanistico-edilizia all'edificio.

di [Matteo Peppucci](#) – 27.04.2026

In una recente sentenza, il Consiglio di Stato chiarisce gli effetti del condono edilizio alla luce dell'[art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 380/2001](#). Il Collegio afferma che l'immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistico-edilizia e può essere assoggettato a tutti gli interventi consentiti per un edificio legittimamente assentito, inclusa la ristrutturazione edilizia. La decisione supera orientamenti restrittivi e ribadisce il principio di certezza del diritto, precisando che il Comune non può limitare gli interventi ai soli lavori manutentivi né fondare dinieghi su presunti incrementi volumetrici non dimostrati.

L'immobile oggetto di [condono edilizio](#), alla luce dell'[art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico Edilizia](#), **acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere assoggettato a tutti gli interventi edilizi consentiti per gli immobili legittimamente assentiti**, inclusa la **ristrutturazione edilizia**, non essendo limitato ai soli interventi manutentivi.

La portata della sentenza 2848/2026 del Consiglio di Stato è notevole, visto che, di fatto, conferma quella della Corte cost., 10 marzo 2017, n. 50 secondo cui *"Il condono edilizio, invece, ha quale effetto la sanatoria non solo formale ma anche sostanziale dell'abuso, a prescindere dalla conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia"*, ma è di segno opposto alla pronuncia Cons. Stato, sez. IV, 22 gennaio 2025, n. 482, a quella della Corte cost. 23 luglio 2024, n. 142 che con riferimento alle "premialità volumetriche", dove si afferma che *"il condono non elide la situazione di illiceità, ma opera unicamente su due piani e in particolare «sul piano penale, al ricorrere dei presupposti di legge, determina l'estinzione dei reati edilizi [e] su quello amministrativo comporta il conseguimento della concessione in sanatoria (e l'estinzione dell'illecito amministrativo)»*, e alle sentenze n. 44 del 2023 e n. 70 del 2008, dalle quali si evince che, stante la limitata portata delle sanatorie straordinarie, **"l'immobile che ne è oggetto non può giovare delle normative che riconoscono vantaggi edilizi che esorbitino dagli interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e di ristrutturazione finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e alla conservazione della sua funzionalità"**.

Il caso: interventi interni su immobile condonato e diniego di accertamento di conformità

Un privato aveva realizzato in un opificio produttivo - già oggetto di permesso di costruire in sanatoria nel 2006 - una serie di **opere interne**: chiusura del quarto lato di una struttura in lamiera preesistente, realizzazione di una camera d'aria, demolizione di celle frigorifere, creazione di nuovi spogliatoi e servizi.

Il Comune aveva rigettato l'istanza di accertamento di conformità, qualificando l'intervento come "nuova opera" insanabile tramite SCIA in sanatoria ex art. 37 T.U.E. e riconducibile invece all'art. 36, aggiungendo che un **immobile condonato potrebbe essere oggetto solo di manutenzione ordinaria o straordinaria**.

Il TAR Campania aveva confermato tale impostazione, mentre Palazzo Spada la ribalta completamente.

Il principio: il condono conferisce piena legittimità urbanistica

Il Consiglio di Stato evidenzia che, *"pur se secondo una consolidata ma risalente giurisprudenza un immobile condonato può essere oggetto solo di interventi manutentivi e non di nuove opere, appare preferibile ritenere, sulla base dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001, che un immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere oggetto degli stessi interventi consentiti a un immobile legittimamente assentito, ivi inclusa la ristrutturazione edilizia, posto che il rilascio del titolo in sanatoria, pur costituendo una fattispecie eccezionale di legge, alla luce del generale principio dell'ordinamento italiano ed eurounitario di certezza del diritto, che non ammette zone "grigie" e che è stato recentemente confermato dalla Corte Costituzionale come bene munito di tutela costituzionale, ed in conformità alle previsioni costituzionali di cui agli articoli 41 e 42 di tutela dell'iniziativa economica e della proprietà, deve necessariamente conferire al bene una piena legittimità giuridica sotto il profilo edilizio, ai fini di un suo godimento e di un suo commercio giuridico rispettosi delle esigenze di interesse pubblico*

generale sottese alla qualità, sicurezza e salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, al diritto alla casa e al benessere economico dei lavoratori, delle comunità locali e dell'intero Paese".

La qualificazione dell'intervento e l'assenza di incremento volumetrico

Acclarata la piena legittimità dell'immobile, il Consiglio di Stato verifica la natura degli interventi realizzati, i quali si collocano all'interno della preesistente consistenza dell'edificio - già integralmente considerata nella sanatoria del 2006 - e non determinano alcun aumento di superficie utile o di volume.

La chiusura del fronte della struttura completava un ambiente già chiuso su tre lati: non si è in presenza di una "nuova opera" ma di una **ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'[art. 3, comma 1, lett. d\), T.U.E.](#), peraltro consentita dalla disciplina urbanistica di zona (B3/P.U.T. 7).

Il Comune aveva quindi errato sia nella qualificazione tipologica dell'intervento, sia nel diniego della sanatoria, fondato su un presupposto fattuale - l'aumento di volumetria - smentito dalla documentazione tecnica in atti.

Non serve l'autorizzazione paesaggistica! Ecco perché

Dalle pregresse considerazioni discende inoltre l'erroneità della ritenuta violazione dell'art. 167 del Codice dei beni culturali: infatti, **non essendovi aumento di superfici o volumi, il Comune anziché arrestare il procedimento avrebbe dovuto procedere direttamente alla valutazione paesaggistica**, concludendo per la sua **non necessità**, trattandosi, ancora secondo gli atti di causa, di **opere minori interne che non alterano l'aspetto esteriore dell'edificio** e che pertanto rientrano tra gli **interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica** ai sensi dell'art. 2 e dell'Allegato A del d.P.R. 31/2017.

Immobile condonato e interventi di ristrutturazione: FAQ

Un immobile condonato è urbanisticamente legittimo?

Sì. Il condono edilizio comporta una sanatoria non solo formale ma anche sostanziale dell'abuso, attribuendo all'edificio piena legittimità urbanistico-edilizia.

Su un immobile condonato sono ammessi solo interventi di manutenzione?

No. Secondo il Consiglio di Stato, l'immobile condonato può essere oggetto degli stessi interventi previsti per un immobile legittimamente assentito, compresa la ristrutturazione edilizia.

Il Comune può negare una sanatoria successiva perché l'immobile è condonato?

No. Il Comune non può escludere a priori l'accertamento di conformità sulla base del solo precedente condono, né qualificare automaticamente gli interventi come "nuove opere" se manca incremento di volume o superficie.

Come si qualifica un intervento interno senza aumento volumetrico?

Se le opere si collocano nella volumetria già sanata e non comportano ampliamenti, rientrano nella ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del T.U. Edilizia.

È necessaria l'autorizzazione paesaggistica per opere interne su immobile condonato?

No, se gli interventi non alterano l'aspetto esteriore dell'edificio e non determinano aumenti di superficie o volume; in tal caso rientrano tra quelli esclusi dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi del d.P.R. 31/2017.

Leggi anche

[Tettoia prevista dai titoli edilizi: non sempre abuso. Arrivano i chiarimenti sullo stato legittimo](#)

[Salva Casa, stato legittimo e sanatoria asimmetrica: quando si applicano le nuove regole?](#)

[Stato legittimo immobili: anche col Salva Casa spetta ai privati ricostruire i fatti](#)