

# Opere edilizie in pendenza di condono: vietate o possibili?

*In linea generale, escludendo le opere di completamento realizzate con la procedura ex art.35 della legge 47/1985, le opere realizzate su immobili abusivi mentre si attende la definizione del procedimento di condono ripetono le caratteristiche di illiceità di quelle oggetto di sanatoria e sono, dunque, vietate.*

di [Matteo Peppucci](#) – 25.02.2026

E' possibile, mentre si attende la definizione di un [condono edilizio](#) - cioè, la risposta ad un'istanza di sanatoria straordinaria - realizzare [ulteriori opere sull'immobile di riferimento](#)?

La risposta è: dipende di che tipo di opere si tratta, ma in linea generale quando si va a intervenire su un immobile abusivo, bisogna stare molto attenti perché le **opere realizzate su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illiceità di quelle oggetto di sanatoria.**

## Il caso: ricorso per il diniego di condono edilizio

Può comunque essere utile a comprendere meglio la questione la sentenza 915/2026 del 9 febbraio del Tar Campania, relativa al ricorso contro il diniego di un'istanza di condono edilizio.

Nello specifico, si tratta di un fabbricato destinato a civile abitazione che si sviluppa su due livelli (seminterrato e pian terreno).

Avendo ampliato la superficie sia del piano seminterrato che del pian terreno ed avendo realizzato una nuova costruzione al 1° piano, il ricorrente presentò istanza di condono ai sensi della legge n.724/94 (secondo condono)

**Pendente la domanda di condono edilizio, il ricorrente realizzò altri abusi:** l'ampliamento delle superfici di pian terreno e primo piano mediante chiusura dei balconi e un'ulteriore sopraelevazione da adibire a sottotetto e stenditoio.

Per tutte e tre le opere il comune ha ordinato la demolizione.

## Interventi edilizi in pendenza di condono: ammessi se di completamento

In primis, il TAR evidenzia che secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, la **pendenza dell'istanza di condono non preclude in assoluto la possibilità di intervenire sugli immobili rispetto ai quali pende l'istanza**, ma impone che ciò avvenga nel rispetto delle procedure previste dall'art. 35, l. 28 febbraio 1985 n. 47.

Si tratta delle **opere di completamento**, da effettuare tramite la procedura particolare ex art. 35 della legge 47/1985 (ancora applicabile per effetto dei rinvii operati anche dalla successiva legislazione condonistica).

Come vedremo subito, non è questo il caso, sia perché non sono state avviate le procedure, sia perché queste non sono opere di completamento ma nuove opere, **veri e propri interventi di trasformazione edilizia**, in quanto hanno determinato anche un **incremento di volumetria e superficie utile.**

## Fuori dal perimetro degli interventi di completamento sono tutti abusi edilizi

Nel caso in cui non sia seguita la suddetta procedura, secondo la giurisprudenza prevalente, le **opere realizzate su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illiceità di quelle oggetto di sanatoria** e sono, dunque, **vietate** (*"successivamente alla presentazione di una domanda di condono, e prima che quest'ultima sia decisa con il provvedimento finale, il proprietario non può eseguire alcun lavoro di completamento o ampliamento dell'immobile abusivo, valendo il principio in forza del quale è la prosecuzione in sé dei lavori ad essere preclusa, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile"* così v. T.A.R. Piemonte, Sez. I, 11 dicembre 2012 n. 1320, T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 7 maggio 2015 n. 2531).

In merito agli effetti dell'esecuzione di opere abusive su un immobile oggetto di istanza di condono, la giurisprudenza costante afferma che *"La trasformazione del manufatto oggetto di condono, realizzata in assenza di titolo abilitativo, legittima il diniego di concessione della sanatoria, perché non consente*

*all'Amministrazione di verificare l'effettiva corrispondenza tra le opere abusivamente realizzate e quelle descritte nella domanda di condono"*(cfr. T.A.R. Napoli, sez. VI, 11.4.2022, n. 2436/2022).

Alla stregua del suddetto orientamento, pertanto, il rigetto dell'istanza di condono laddove le opere abusive siano state modificate nel tempo senza preventiva autorizzazione, si giustifica in quanto **tale ulteriore intervento non consentirebbe al Comune di verificare la corrispondenza delle opere oggetto dell'istanza di sanatoria** rispetto a quelle effettivamente esistenti.

Un tale onere, infatti, non può essere posto a carico dell'Amministrazione, dal momento che le opere da condonare, pur non potendo essere oggetto di provvedimenti sanzionatori nella pendenza del procedimento di condono, sono ancora abusive e la realizzazione di ulteriori abusi su di esse rappresenta un comportamento illecito dell'istante.

### **Chi prova la corrispondenza tra le opere oggetto dell'istanza di condono e quelle esistenti?**

Infine, il TAR ci spiega che se è dunque, condivisibile l'assunto che la mera realizzazione di opere abusive su un immobile oggetto di istanza di condono non costituisce di per sé motivo ostativo all'accoglimento dell'istanza, è altresì vero che la **verifica della corrispondenza tra le opere oggetto dell'istanza di condono e quelle esistenti è condizione che spetta al privato provare.**

Nel caso di specie, è avvenuto che, in data 31.7.2018 il Comune ha sanzionato le opere abusive realizzate sull'immobile oggetto di istanza di condono con un'ordinanza di demolizione, adottata sul **presupposto della natura essenziale delle variazioni apportate** (il ricorrente ha costruito un'ulteriore sopraelevazione sul primo piano oggetto di istanza di condono, oltre ad aver ampliato le superfici del terraneo e del primo piano mediante la chiusura di balconi).

L'ordinanza è rimasta a lungo inottemperata, avendo il ricorrente provveduto alla rimozione delle opere solo tre anni dopo l'irrogazione della sanzione demolitoria, solo a seguito al preavviso di rigetto dell'istanza di condono.

Ne deriva, quindi, l'acquisizione automatica delle opere abusive e della loro area di sedime al patrimonio comunale.

### **Opere edilizie in pendenza di condono: FAQ operative**

#### **È possibile eseguire lavori su un immobile mentre è pendente una domanda di condono edilizio?**

In linea generale no. Le opere realizzate su un immobile abusivo in pendenza di condono ripetono le caratteristiche di illiceità dell'abuso originario e sono quindi vietate, salvo il caso specifico delle opere di completamento realizzate secondo la procedura speciale prevista dall'art. 35 della legge n. 47/1985.

#### **Quali interventi sono ammessi durante la pendenza del condono edilizio?**

Sono ammessi esclusivamente gli interventi qualificabili come opere di completamento, purché eseguiti nel rispetto della procedura ex art. 35 della legge 47/1985. Si tratta di opere strettamente necessarie e non di nuovi interventi edilizi o trasformazioni dell'immobile.

#### **Gli ampliamenti o le sopraelevazioni realizzati in pendenza di condono sono legittimi?**

No. Ampliamenti, chiusure di balconi, sopraelevazioni o incrementi di volumetria e superficie utile non rientrano tra le opere di completamento e costituiscono nuovi abusi edilizi, pienamente sanzionabili, anche se l'immobile è oggetto di istanza di condono.

#### **La realizzazione di nuovi abusi può incidere sull'esito del condono?**

Sì. La trasformazione dell'immobile senza titolo abilitativo può legittimare il diniego della sanatoria, poiché impedisce al Comune di verificare la corrispondenza tra le opere descritte nell'istanza di condono e lo stato effettivo dei luoghi.

#### **Chi deve dimostrare la corrispondenza tra le opere condonate e quelle esistenti?**

L'onere della prova spetta al privato. È il richiedente il condono che deve dimostrare che l'immobile esistente corrisponde a quello oggetto dell'istanza; in caso contrario, il Comune può legittimamente

respingere la domanda e ordinare la demolizione, con possibile acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale in caso di inottemperanza.

---

### **Leggi anche**

[Completamento opere in pendenza di condono: cosa si può fare?](#)

[Condono edilizio: demolizione illegittima in pendenza di sanatoria](#)

[Condono edilizio: no alla realizzazione di opere aggiuntive in pendenza di sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*