

Condono edilizio e modifiche postume: la Cassazione ribadisce i limiti della sanatoria

La Corte di Cassazione chiarisce i limiti del condono edilizio in presenza di un parere della Soprintendenza favorevole ma condizionato ad aspetti “estetici”

di [Redazione tecnica](#) – 27.02.2025

È possibile sanare un **abuso edilizio** con interventi successivi alla scadenza dei **termini per il condono**? L'autorità preposta alla **tutela paesaggistica** può subordinare il nulla osta a prescrizioni eseguite **dopo il termine ultimo** previsto per il condono? Quali sono i **limiti della sanatoria** rispetto agli interventi finalizzati all'**armonizzazione paesaggistica**?

Condono edilizio e modifiche postume: interviene la Cassazione

A queste domande ha risposto la **Corte di Cassazione** con la **sentenza n. 6285 del 17 febbraio 2025**, che conferma un **principio consolidato** relativo alle norme speciali sul **condono edilizio**: l'abuso edilizio può essere sanato solo se, entro il termine fissato dalla normativa, l'opera **risulti conforme ai requisiti richiesti** per l'ottenimento della **sanatoria straordinaria**. Ogni **intervento successivo** volto a conformare l'immobile ai parametri normativi, inclusi quelli di carattere estetico-paesaggistico, **non può essere preso in considerazione** ai fini della sanatoria.

La vicenda trae origine da un **ordine di demolizione** di un'opera abusiva, confermato in sede esecutiva nonostante il tentativo del ricorrente di opporsi invocando l'applicazione del condono edilizio. L'istanza di sanatoria si basava su un **parere favorevole della Soprintendenza**, che aveva subordinato il rilascio del nulla osta a specifiche prescrizioni di carattere estetico-paesaggistico (colori dell'intonaco, uniformità degli infissi, rivestimenti e finiture). Secondo il ricorrente, la necessità di eseguire tali interventi **non avrebbe dovuto precludere** la possibilità di sanatoria straordinaria, poiché si trattava di **modifiche non strutturali**, finalizzate esclusivamente all'**armonizzazione con il contesto paesaggistico**.

La Corte di Cassazione, però, ha respinto questa ricostruzione, confermando che il condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 (art. 39, comma 1) sia possibile solo per gli immobili che, alla data del **31 dicembre 1993**, risultavano già **conformi ai requisiti di legge**. Ammettere **interventi postumi** per adeguare l'opera ai criteri richiesti dal condono significherebbe, di fatto, **aggirare i termini stabiliti** dal legislatore e alterare il meccanismo di regolarizzazione delle opere abusive.

I limiti del condono edilizio e il ruolo della tutela paesaggistica

La sentenza chiarisce un aspetto fondamentale: il condono edilizio è uno **strumento eccezionale** che consente di sanare opere abusive realizzate **entro una determinata data** e che, già in quel momento, possedevano i **requisiti richiesti dalla normativa**. Qualsiasi modifica successiva, anche se imposta dalla Soprintendenza per ragioni paesaggistiche, non può sanare un'opera che **alla scadenza del termine non era conforme**.

In questo senso, la Cassazione afferma che:

“Ammettere lavori, di qualsivoglia tipo, che modifichino il manufatto abusivo, al fine di renderlo sanabile dopo la scadenza del termine finale stabilito dalla legge per la condonabilità delle opere, costituisce indebito aggiramento della disciplina legale, poiché sposta arbitrariamente in avanti nel tempo il termine finale previsto dalla legge per ottenere il condono edilizio.”

Si tratta di un **principio** che si applica in generale a ogni tipo di **intervento successivo** alla scadenza del termine per il condono, anche se imposto da un'autorità preposta alla **tutela del paesaggio**. In particolare, gli **ermellini** hanno ribadito che il **nulla osta paesaggistico** rilasciato dopo tale data non può imporre **modifiche finalizzate a rendere sanabile** un'opera che, al 31 dicembre 1993, **non possedeva i requisiti** per accedere alla sanatoria.

Conclusioni

La sentenza si inserisce in un **consolidato orientamento giurisprudenziale** che mira a **impedire un uso strumentale del condono edilizio**. L'abuso può essere sanato solo se, entro il termine stabilito dalla legge, l'opera possedeva già **tutte le caratteristiche necessarie** per il rilascio della sanatoria. L'autorità paesaggistica non può subordinare il proprio nulla osta a **prescrizioni eseguibili successivamente** a tale termine, in quanto ciò equivarrebbe a **spostare arbitrariamente in avanti il limite temporale** fissato dal legislatore.

Ancora una volta, la Cassazione ribadisce che il condono edilizio non è un **percorso di regolarizzazione aperto a successive modifiche**, ma un **istituto eccezionale con limiti ben precisi**, che non possono essere elusi attraverso interventi postumi, nemmeno se finalizzati alla tutela del paesaggio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*