

Condono edilizio e distanze legali: il vicino può bloccare la sanatoria?

Un'interessante sentenza del Consiglio di Stato spiega che le distanze infra-legali non impediscono, di per sé, il rilascio del condono, restando ferma la tutela civilistica del confinante e il rilievo del giudicato penale sulla data dell'abuso

di [Redazione tecnica](#) – 16.02.2026

Un condono può essere messo in discussione per violazione delle distanze? La presenza di pareti finestrate a distanza inferiore a quella regolamentare è motivo sufficiente per negare la sanatoria? E se sulla data di realizzazione dell'opera esiste già un accertamento penale definitivo?

Sono quesiti che la **sentenza del Consiglio di Stato 12 febbraio 2026, n. 1115** affronta in modo diretto, chiarendo cosa accade quando si sovrappongono **procedimento edilizio e rapporti tra confinanti**.

Il condono riguarda il rapporto tra privato e pubblica amministrazione, mentre le distanze incidono anche sui diritti dei proprietari frontisti, disciplinati dal codice civile e dalle norme regolamentari integrative. Quando questi piani vengono confusi, si finisce per attribuire al procedimento amministrativo un ruolo che non gli compete.

Il Consiglio di Stato si è pronunciato proprio su questo, in un caso in cui il confinante aveva impugnato tre provvedimenti di condono, contestando sia le **minori distanze** sia la **data di realizzazione delle opere** rispetto all'imposizione di un vincolo paesaggistico.

La pronuncia consente di definire con maggiore precisione l'ambito del **condono edilizio** e di comprendere fino a dove può spingersi l'opposizione del vicino, distinguendo tra sanatoria amministrativa e tutela civilistica.

Condono edilizio: il ruolo delle distanze tra fabbricati

La controversia ha avuto origine dal rilascio di tre provvedimenti di **condono edilizio** da parte di un commissario ad acta, nominato in sede giurisdizionale.

Il proprietario confinante ha impugnato i titoli in sanatoria, contestando in particolare:

- la presunta **violazione delle distanze tra fabbricati**;
- la **data di realizzazione delle opere**, ritenuta successiva all'imposizione di un vincolo paesaggistico di inedificabilità.

Secondo la prospettazione del ricorrente, le opere non sarebbero state condonabili sia per il mancato rispetto delle distanze legali sia per la loro collocazione temporale, che le avrebbe rese incompatibili con il vincolo sopravvenuto.

Dopo il rigetto del ricorso in primo grado, la questione è approdata in appello al Consiglio di Stato, riportando al centro del confronto le **distanze infra-legali** e la **datazione degli interventi**, con un ulteriore elemento: l'esistenza di un accertamento penale definitivo che aveva già individuato l'epoca di realizzazione delle opere.

Il quadro normativo: condono e disciplina delle distanze

La controversia si colloca nell'ambito del **condono edilizio ex legge n. 326/2003**, istituito che opera sul piano pubblicistico e consente la regolarizzazione di opere abusive sotto il profilo amministrativo, penale e fiscale.

Il condono regola il rapporto tra privato e pubblica amministrazione. Non è uno strumento di composizione dei conflitti tra proprietari confinanti.

Il tema delle **distanze** trova disciplina:

- nell'art. 873 c.c., in materia di distanza tra costruzioni;
- nell'art. 907 c.c., con riferimento alle vedute e alle pareti finestrate;
- nelle norme regolamentari locali integrative, che possono prevedere distanze maggiori;
- nella disciplina urbanistico-edilizia applicabile al momento della realizzazione dell'opera.

La violazione delle distanze può incidere sul diritto di proprietà del confinante, con tutela rimessa al giudice ordinario.

La giurisprudenza amministrativa ha chiarito che la presenza di **distanze infra-legali** non costituisce, di per sé, motivo ostativo al rilascio del condono, restando impregiudicata la tutela civilistica del terzo.

Nel caso esaminato ha assunto rilievo anche la possibile qualificazione delle minori distanze come **servitù**, suscettibili di usucapione quando le opere risultano realizzate da lungo tempo.

A ciò si è aggiunto il profilo della **data di realizzazione dell'abuso** rispetto all'imposizione di un vincolo paesaggistico, con il peso specifico di un giudicato penale già formatosi sul punto.

La decisione del Consiglio di Stato

Con riferimento alle distanze, il Collegio ha richiamato un orientamento consolidato secondo cui la presenza di distanze inferiori a quelle regolamentari non costituisce, di per sé, motivo ostativo al rilascio del condono.

È stato ribadito il principio secondo cui *"Il fatto che l'immobile sia posto a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dalla disciplina regolamentare edilizia non può, di per sé, impedire il condono, restando salvo l'interesse dei proprietari frontisti di far valere il diritto al rispetto delle distanze davanti al giudice ordinario"*. Sono state richiamate, tra le altre, **Cons. Stato n. 1766/2020** e **Cass. civ. n. 18728/2005**, a conferma del fatto che la sanatoria esplica effetti sul piano amministrativo, penale e fiscale, ma non incide sui diritti dei terzi.

La violazione delle distanze resta quindi azionabile in sede civile, ma non può automaticamente impedire il rilascio del condono.

Nel caso concreto, le opere risultavano realizzate circa quarant'anni prima della domanda di condono. Tale elemento temporale ha assunto rilievo anche sotto il profilo civilistico: eventuali minori distanze potevano integrare vere e proprie **servitù suscettibili di usucapione** nei rapporti tra privati.

Il Collegio ha inoltre rilevato che la violazione delle distanze non era stata dimostrata in modo puntuale. La documentazione catastale e planivolumetrica non consentiva di ricostruire con precisione né le effettive distanze né la cronologia delle costruzioni.

Quanto alla data di realizzazione delle opere, l'appellante ha sostenuto che gli interventi fossero successivi all'imposizione del vincolo paesaggistico. Il Consiglio di Stato ha richiamato l'esistenza di una **sentenza penale passata in giudicato** che aveva già accertato la realizzazione delle opere nel 1966, ritenendo tale accertamento rilevante anche nel giudizio amministrativo.

Con riferimento al certificato di agibilità, il Collegio ha ricordato che l'agibilità non costituisce prova della piena conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, poiché attiene a profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Conclusioni operative

L'appello è stato respinto, con conferma dell'infondatezza delle censure rivolte ai provvedimenti di condono.

La decisione consente di fissare alcuni punti fermi:

- la presenza di **distanze inferiori a quelle regolamentari** non impedisce, di per sé, il rilascio del condono;
- il condono incide sul piano pubblicistico e non definisce i rapporti tra proprietari confinanti;
- i diritti del vicino restano tutelabili davanti al giudice ordinario;
- quando le opere risultano realizzate da lungo tempo, eventuali minori distanze possono integrare **servitù suscettibili di usucapione**;
- l'onere della prova grava su chi impugna e richiede allegazioni tecniche puntuali;
- la **data di realizzazione dell'abuso**, se accertata con giudicato penale, assume rilievo anche nel giudizio amministrativo.

Il procedimento di condono non è lo strumento attraverso cui si risolvono i conflitti tra confinanti. Tali conflitti possono sopravvivere alla sanatoria e trovare sede propria davanti al giudice civile.