

Condono edilizio e fascia di rispetto stradale: dal Consiglio di Stato chiarimenti su ultimazione delle opere e collocazione dei manufatti

Un'interessante sentenza affronta il tema dell'ultimazione delle opere ai fini del terzo condono edilizio, la rilevanza della fascia di rispetto stradale per manufatti realizzati sotto quota e il rapporto tra pertinenze, demolizione e ricostruzione e Piano Casa Campania

di [Redazione tecnica](#) – 11.05.2026

Quando un manufatto può dirsi realmente ultimato ai fini del **condono edilizio**? E la presenza della **fascia di rispetto stradale** impedisce sempre la sanatoria oppure occorre verificare anche la concreta conformazione dei luoghi e la posizione effettiva dell'opera rispetto alla sede viaria?

Sono alcune delle questioni affrontate dal **Consiglio di Stato** con la **sentenza 8 maggio 2026, n. 3329**, una decisione particolarmente articolata che riguarda diversi aspetti della disciplina edilizia e urbanistica e che offre un interessante punto di vista soprattutto per i casi riguardanti manufatti realizzati in prossimità della viabilità, opere incomplete sotto il profilo delle finiture oppure interventi successivamente interessati da operazioni di **demolizione e ricostruzione**.

Condono edilizio e fascia di rispetto stradale: il Consiglio di Stato sulla sanatoria delle opere

La controversia nasceva dall'impugnazione di alcuni **permessi di costruire in sanatoria** relativi a un capannone destinato a deposito agricolo e a due tettoie realizzate in prossimità della viabilità comunale e provinciale, oltre al successivo titolo edilizio che aveva autorizzato la demolizione e ricostruzione degli stessi manufatti con incremento volumetrico ai sensi della **Legge regionale Campania n. 19/2009**.

Secondo i proprietari confinanti, le opere non avrebbero potuto beneficiare né del condono né del successivo intervento di demo-ricostruzione perché i manufatti non sarebbero stati ultimati entro il termine previsto dalla normativa condonistica; inoltre gli immobili ricadevano nella **fascia di inedificabilità stradale** prevista dalla normativa nazionale e dagli strumenti urbanistici locali.

Le contestazioni riguardavano inoltre la natura pertinenziale dei manufatti, la legittimità dell'intervento di demolizione e ricostruzione, l'applicazione del **Piano Casa Campania**, la collocazione delle opere rispetto alla sede stradale e la compatibilità dell'intervento con le distanze previste dal Codice della strada e dal **d.P.R. n. 495/1992**.

Tutte tesi che Palazzo Spada ha respinto integralmente, soffermandosi in maniera particolarmente approfondita sia sul tema dell'ultimazione delle opere, sia sulla concreta incidenza della fascia di rispetto stradale rispetto alla specifica conformazione dei luoghi.

Terzo condono edilizio, distanze stradali e Piano Casa: il quadro normativo

La sentenza si colloca all'incrocio tra più discipline normative che, nel caso concreto, hanno finito inevitabilmente per sovrapporsi.

In relazione al profilo condonistico, il riferimento principale è rappresentato dall'art. 32 del **D.L. n. 269/2003**, che disciplina il **terzo condono edilizio**, richiamando, per molti aspetti applicativi, le disposizioni contenute nella **Legge n. 47/1985**.

In particolare, la controversia si concentra sul requisito dell'**ultimazione dell'opera** entro il 31 marzo 2003, tema sul quale la giurisprudenza amministrativa e penale ha progressivamente consolidato il cosiddetto criterio "strutturale", secondo cui, per le nuove costruzioni, l'immobile può considerarsi ultimato quando risulta completato almeno "al rustico", ossia nella sua struttura essenziale, anche in assenza di finiture e impianti.

Accanto al tema del condono emerge poi quello della **fascia di rispetto stradale**, disciplinata da una pluralità di fonti normative che la sentenza ha richiamato direttamente.

Tra queste assume particolare rilievo il **D.M. 1 aprile 1968 n. 1404**, che regola le distanze minime degli edifici dal ciglio stradale e stabilisce che tali distanze debbano essere misurate "in proiezione orizzontale".

A questa disciplina si affiancano le disposizioni del Codice della strada contenute nel **d.lgs. n. 285/1992** e quelle del relativo regolamento di esecuzione approvato con **d.P.R. n. 495/1992**.

Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, il dibattito si è concentrato soprattutto sull'art. 26 del d.P.R. n. 495/1992, che disciplina le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati distinguendo tra le diverse categorie di strade previste dal Codice della strada. Proprio la classificazione della viabilità come **strada locale di tipo "F"** assume un ruolo decisivo in quanto per questa tipologia viaria non trovano applicazione le ordinarie distanze minime previste per altre categorie stradali.

La controversia ha coinvolto anche la disciplina urbanistica comunale e, in particolare, le norme tecniche del Programma di Fabbricazione, richiamate dagli appellanti per sostenere l'esistenza di un vincolo di inedificabilità assoluta derivante appunto dalla prossimità delle opere alla viabilità comunale e provinciale.

Su un piano diverso, ma strettamente collegato alla vicenda, si colloca poi la disciplina regionale del **Piano Casa Campania** contenuta nella Legge regionale Campania n. 19/2009. La sentenza ha affrontato infatti anche il tema della demolizione e ricostruzione dei manufatti già condonati, con incremento volumetrico, soffermandosi in particolare sull'art. 5 della legge regionale, relativo agli interventi di demolizione e ricostruzione, e sull'art. 7, comma 8-bis, riguardante il recupero edilizio di edifici diruti e ruderi.

Condono edilizio: quando l'opera può considerarsi ultimata anche senza finiture

In riferimento all'ultimazione dell'opera entro il termine previsto dalla normativa condonistica, gli appellanti sostenevano che il capannone agricolo e le due tettoie non avrebbero potuto beneficiare della sanatoria perché, alla data del 31 marzo 2003, risultavano ancora privi di finiture, impianti e opere interne necessarie a renderli concretamente utilizzabili.

In particolare, veniva contestata l'incompletezza delleOMPagnature e l'assenza di quegli elementi che normalmente consentono di considerare "finito" un immobile.

Il Consiglio di Stato ha però respinto questa impostazione richiamando il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui, per le nuove costruzioni, il requisito dell'ultimazione coincide con il completamento "**al rustico**" dell'edificio. Ai fini del condono, non assumono rilievo l'assenza delle rifiniture interne, la mancanza degli impianti tecnologici o l'incompletezza delle opere accessorie, purché il manufatto presenti già una struttura edilizia definita e stabilmente riconoscibile.

Nel caso concreto, il Collegio ha attribuito particolare importanza alle risultanze della documentazione tecnica acquisita nel giudizio. Dalle relazioni depositate emergeva infatti che i manufatti presentavano già la struttura portante completata, la copertura realizzata, una conformazione plano-volumetrica stabile e una sostanziale chiusura laterale delle opere.

Particolarmente significativo è il passaggio nel quale il Consiglio di Stato ha collegato la verifica dell'ultimazione anche alla funzione concreta del manufatto: un immobile destinato a deposito, come nel caso in esame, non richiede necessariamente impianti complessi o rifiniture avanzate per poter assolvere la funzione cui è destinato. Proprio per questo motivo il Collegio ha ritenuto che le opere fossero già "funzionalmente complete" entro il termine utile previsto dalla normativa condonistica.

Fascia di rispetto stradale: decisiva la concreta collocazione dei manufatti

L'altro tema centrale affrontato dal Consiglio di Stato riguarda la **fascia di rispetto stradale** e la possibilità di rilasciare il condono per manufatti collocati in prossimità della viabilità.

Secondo gli appellanti, le opere sarebbero state insanabili perché ricadenti entro la fascia di inedificabilità assoluta di 20 metri prevista dalla normativa stradale e urbanistica. La contestazione si fondava sia sulle disposizioni del **D.M. 1 aprile 1968 n. 1404**, sia sulle norme del Codice della strada e del relativo regolamento di esecuzione.

Il Consiglio di Stato ha però concentrato gran parte del proprio ragionamento sulla concreta collocazione dei manufatti rispetto alla sede stradale. Dall'istruttoria tecnica svolta nel giudizio era infatti emerso che le opere fossero collocate al di sotto del piano stradale, addossate ai muri di contenimento e prive di interferenze con la circolazione dei veicoli.

Il Collegio ha quindi richiamato l'art. 4 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, ricordando che le distanze devono essere misurate "in proiezione orizzontale", ma ha immediatamente collegato tale previsione alla funzione propria della fascia di rispetto, individuata nella tutela della sicurezza della circolazione stradale.

Nel caso concreto, proprio la collocazione “**sotto quota**” dei manufatti escludeva possibili interferenze tra le attività svolte all’interno delle opere e il traffico veicolare presente sulla carreggiata.

Rilievo centrale, a questo proposito, ha assunto anche la classificazione della viabilità interessata dagli interventi. Dalla relazione tecnica comunale acquisita nel giudizio emergeva infatti che le strade coinvolte erano qualificabili come **strade locali di tipo “F”**. Sul punto il Collegio ha richiamato l’art. 26, comma 5, del **d.P.R. n. 495/1992**, evidenziando che, fuori dai centri abitati, per questa categoria di strade non operano le ordinarie distanze minime dal confine stradale previste per altre tipologie viarie.

La sentenza ha valorizzato inoltre ulteriori elementi emersi dall’istruttoria, come il traffico limitato della viabilità interessata, la natura locale delle strade, l’assenza di collegamenti viari di particolare rilevanza e la concreta conformazione dell’area interessata dagli interventi. Anche sotto questo profilo il Consiglio di Stato ha quindi fondato la propria decisione su una verifica fattuale delle caratteristiche della strada e del reale rapporto tra opere e viabilità.

Deposito agricolo, tettoie e pertinenze: il rapporto con l’abitazione principale

La sentenza ha affrontato anche il tema della destinazione dei manufatti oggetto dei **permessi di costruire in sanatoria**, con particolare riferimento alle due tettoie assentite come depositi di pertinenza dell’abitazione.

Secondo gli appellanti, l’originaria destinazione delle tettoie sarebbe stata residenziale e il condono rilasciato per depositi pertinenziali dell’abitazione sarebbe stato quindi illegittimo. Veniva inoltre contestato il possibile superamento dei limiti volumetrici previsti dalla normativa condonistica.

Il Consiglio di Stato ha respinto la censura, rilevando che le opere condonate rappresentavano fabbricati pertinenziali che, per derivazione, assumevano la destinazione del fabbricato principale, avente natura abitativa. In questa prospettiva, la funzionalità a deposito non escludeva il rapporto accessorio con la res principale, ma ne confermava l’inserimento nel complessivo assetto dell’unità immobiliare.

Il Collegio ha inoltre escluso che fosse stato provato il superamento del limite massimo di volume assentibile, precisando che gli aumenti consentiti dovevano essere riferiti a ogni singola unità oggetto della richiesta di condono e non al complesso edilizio nel suo insieme.

Condono edilizio e fascia stradale: la decisione del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato ha quindi respinto integralmente l’appello, confermando la legittimità dei permessi di costruire in sanatoria e del successivo intervento di demolizione e ricostruzione assentito ai sensi del **Piano Casa Campania**.

La sentenza assume particolare rilievo soprattutto per il modo con cui il Collegio ha affrontato due questioni molto ricorrenti nella pratica edilizia: la **verifica dell’ultimazione delle opere** ai fini del condono e la concreta incidenza della fascia di rispetto stradale rispetto alla reale conformazione dei luoghi.

Sul primo aspetto, il Consiglio di Stato ha ribadito che, per le nuove costruzioni, il completamento “**al rustico**” può risultare sufficiente ai fini della sanatoria, anche in assenza di finiture e impianti completi, purché il manufatto presenti una struttura edilizia già definita e funzionalmente riconoscibile.

Sul secondo profilo, la decisione ha attribuito rilievo decisivo alla concreta posizione dei manufatti rispetto alla viabilità, valorizzando il fatto che le opere risultassero collocate al di sotto del piano stradale, prive di interferenze con la circolazione e inserite in un contesto caratterizzato da strade locali con traffico limitato.

La sentenza ha inoltre affrontato anche il tema della natura pertinenziale dei manufatti e quello della demolizione e ricostruzione nell’ambito del Piano Casa Campania, chiarendo che l’intervento non richiedeva la perfetta coincidenza tra l’impronta originaria dell’edificio demolito e quella della nuova costruzione, purché l’opera rimanesse all’interno della stessa unità immobiliare catastale e delle relative pertinenze.

Si tratta di una decisione che offre spunti interessanti soprattutto nei casi riguardanti l’ultimazione delle opere ai fini del condono, i manufatti collocati in prossimità della viabilità e la verifica della relazione esistente tra fasce di rispetto stradale e reale conformazione dei luoghi.