

Condono edilizio e vincoli di inedificabilità: quando la sanatoria non è possibile

Il TAR Sicilia chiarisce gli effetti dei vincoli di inedificabilità assoluta sulle domande di condono edilizio, sulle opere successive realizzate senza titolo e sulla formazione del silenzio-assenso

di [Redazione tecnica](#) – 12.05.2026

Quando un immobile abusivo realizzato lungo la fascia costiera può considerarsi davvero condonabile? E cosa accade se, nelle more della domanda di sanatoria, vengono eseguiti ulteriori interventi edilizi senza titolo?

Sono questioni che ritornano spesso in materia di **condono edilizio**, soprattutto nelle aree costiere dove si intrecciano disciplina urbanistica, tutela paesaggistica e normativa sulla **sanatoria straordinaria**.

La decisione del **TAR Sicilia, sez. Palermo, 4 maggio 2026, n. 1264** affronta proprio questi aspetti e lo fa ribadendo un principio ormai consolidato: nelle aree soggette a **vincolo di inedificabilità assoluta** non solo il condono non può trovare applicazione, ma anche gli interventi successivi finiscono per condividere l'illegittimità dell'opera principale.

Condono edilizio e vincoli di inedificabilità: quando la sanatoria è esclusa

La controversia nasce da una domanda di **concessione edilizia in sanatoria** presentata nel 1986 ai sensi della **Legge n. 47/1985** per un fabbricato realizzato nel 1980 in assenza di titolo edilizio. L'immobile era composto da una elevazione fuori terra di circa 82 mq.

Negli anni successivi, il proprietario aveva eseguito ulteriori opere, tra cui tettoie, pavimentazioni, terrazzamenti e altre sistemazioni esterne, anch'esse prive di titolo edilizio.

Da qui l'adozione dell'**ordinanza di demolizione** da parte del Comune e, parallelamente, il rigetto della vecchia istanza di condono relativa al manufatto originario.

Secondo l'amministrazione, infatti, l'immobile ricadeva all'interno della **fascia dei 150 metri dalla battigia marina** soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi dell'art. 15 della **Legge Regionale Sicilia n. 78/1976**. Non solo: l'area risultava anche classificata agricola, sottoposta a vincolo sismico e interessata dalla fascia di rispetto del demanio marittimo, motivo per cui il rilascio della sanatoria risultava comunque precluso.

Condono edilizio e vincoli assoluti: il quadro normativo nazionale e regionale

La controversia si colloca all'interno del rapporto, da sempre molto delicato, tra normativa nazionale sul **condono edilizio** e tutela del paesaggio.

Sul piano generale, il riferimento è rappresentato dalla **Legge n. 47/1985**, che ha introdotto il primo condono edilizio straordinario consentendo la sanatoria delle opere abusive ultimate entro il 1° ottobre 1983. La stessa legge, però, ha previsto fin dall'origine limiti molto rigorosi nei casi in cui gli immobili insistano su aree sottoposte a vincoli di inedificabilità.

In particolare, l'art. 33 della **Legge n. 47/1985** esclude la possibilità di condono per gli interventi eseguiti in contrasto con vincoli comportanti **inedificabilità assoluta**, soprattutto quando tali vincoli siano stati imposti prima della realizzazione dell'abuso.

È proprio su questo punto che assume rilievo la disciplina siciliana contenuta nell'art. 15 della **Legge Regionale Sicilia n. 78/1976**, disposizione che vieta l'edificazione entro i 150 metri dalla battigia marina, fatta eccezione per opere strettamente connesse alla diretta fruizione del mare.

Negli anni, uno dei principali temi interpretativi ha riguardato proprio la natura di questo vincolo e la sua immediata efficacia nei confronti dei privati. Su tale aspetto è intervenuto l'art. 2, comma 3, della **Legge Regionale Sicilia n. 15/1991**, norma che ha precisato come il limite dei 150 metri dovesse operare direttamente anche nei confronti dell'attività edificatoria privata.

Secondo il TAR, però, il punto oggi deve considerarsi definitivamente chiarito dalla sentenza della **Corte Costituzionale n. 72/2025**, che ha riconosciuto natura autenticamente interpretativa alla disposizione del 1991. In sostanza, la Consulta ha affermato che il vincolo di inedificabilità assoluta era già pienamente

operante sin dal 1976 e che la norma successiva si è limitata a chiarire un significato già presente nella formulazione originaria della legge regionale.

Da questa ricostruzione deriva una conseguenza decisiva nel caso affrontato dal TAR: un immobile realizzato nel 1980 entro la fascia dei 150 metri dalla battigia non può beneficiare del condono edilizio previsto dalla **Legge n. 47/1985**, proprio perché edificato in un'area già gravata, all'epoca, da un **vincolo assoluto di inedificabilità**.

Opere realizzate su immobili abusivi: perché condividono la stessa illegittimità

Uno dei passaggi più interessanti della decisione riguarda le opere realizzate successivamente dal proprietario. Il ricorrente sosteneva che tettoie, pavimentazioni e terrazzamenti dovessero essere valutati autonomamente, anche in considerazione della loro presunta precarietà e limitata consistenza.

Il TAR ha però respinto questa impostazione ribadendo che l'**abuso edilizio** deve essere valutato nella sua complessità e non attraverso una lettura frammentata dei singoli interventi.

Secondo il giudice, quando esiste un manufatto originariamente abusivo e non ancora sanato, gli interventi successivi condividono la stessa illegittimità dell'opera principale. In altre parole, non è possibile "spezzettare" gli abusi nel tentativo di attribuire autonoma rilevanza a opere che, considerate singolarmente, potrebbero apparire minori.

La sentenza richiama anche un orientamento ormai consolidato in materia di condono edilizio: la semplice presentazione della domanda di sanatoria non autorizza il completamento, la trasformazione o l'ampliamento del manufatto abusivo. Durante la pendenza del procedimento possono essere ammessi esclusivamente interventi diretti alla conservazione dell'immobile, mentre ogni opera ulteriore continua a essere qualificata come abusiva.

Nel caso in esame, le opere contestate erano state realizzate su un immobile che non aveva ancora ottenuto alcun titolo in sanatoria e che, anzi, risultava insanabile proprio per effetto del **vincolo di inedificabilità assoluta** gravante sull'area. In questo contesto, anche il tentativo di qualificare singole opere come precarie o di modesta entità è diventato irrilevante perché l'intervento edilizio deve essere esaminato nel suo impatto complessivo sul territorio.

Ordinanza di demolizione e abuso edilizio: il decorso del tempo non basta

Tra le censure proposte vi era anche quella relativa al lungo tempo trascorso tra la realizzazione delle opere e l'adozione dell'ordinanza di demolizione.

Secondo il ricorrente, il decorso di molti anni avrebbe imposto al Comune una motivazione rafforzata, soprattutto con riferimento al principio del **legittimo affidamento**. Anche questo motivo è stato respinto, richiamando l'orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa secondo cui l'abuso edilizio costituisce un **illecito permanente** e il semplice trascorrere del tempo non può determinare alcuna forma di legittimazione dell'opera.

L'ordinanza di demolizione rappresenta, in questo contesto, un **atto vincolato**: per la sua adozione è sufficiente l'accertamento dell'abuso e la descrizione delle opere realizzate senza titolo, senza che sia necessario svolgere ulteriori valutazioni discrezionali o motivazioni particolarmente articolate sul ritardo dell'azione amministrativa.

Nel caso specifico, inoltre, il carattere vincolato del potere repressivo risultava ancora più evidente per la presenza di molteplici vincoli insistenti sull'area: non soltanto il vincolo costiero dei 150 metri dalla battigia, ma anche la classificazione agricola dell'area, il vincolo sismico e la fascia di rispetto del demanio marittimo.

In presenza di questo quadro, ha osservato il TAR, non può configurarsi alcun affidamento giuridicamente tutelabile sulla conservazione dell'abuso.

Silenzio-assenso sul condono edilizio: quando non può formarsi

Particolarmente rilevante è poi l'indicazione del TAR in relazione al presunto **silenzio-assenso** sulla domanda di condono presentata nel 1986.

Il ricorrente sosteneva che il decorso dei termini previsti dalla **Legge n. 47/1985** avesse determinato la formazione tacita della concessione edilizia in sanatoria.

Il giudice ha escluso però questa possibilità, richiamando un principio ormai consolidato: il silenzio-assenso non può maturare quando l'immobile insiste su un'area soggetta a **vincolo di inedificabilità assoluta**.

In questi casi, infatti, manca uno dei presupposti essenziali richiesti dalla normativa sul condono per il rilascio della sanatoria. Proprio per questa ragione il vincolo previsto dall'art. 15 della **Legge Regionale Sicilia n. 78/1976** impedisce non solo il rilascio espresso del titolo, ma anche la formazione tacita dello stesso per decorso del tempo.

A questa conclusione si collega l'art. 33 della **Legge n. 47/1985**, che esclude la condonabilità delle opere abusive realizzate in contrasto con vincoli assoluti preesistenti.

Vincolo dei 150 metri dalla battigia e Corte Costituzionale n. 72/2025

La parte probabilmente più significativa della decisione riguarda il richiamo alla **sentenza della Corte Costituzionale n. 72/2025**, intervenuta proprio sulla disciplina siciliana della fascia costiera.

La Consulta ha confermato che l'art. 2, comma 3, della **Legge Regionale Sicilia n. 15/1991** ha natura di interpretazione autentica dell'art. 15 della **Legge Regionale Sicilia n. 78/1976**. Questo significa che il divieto di edificazione entro i 150 metri dalla battigia deve considerarsi operante fin dal 1976 anche nei confronti dei privati.

Secondo i giudici delle leggi, la normativa regionale del 1991 non ha introdotto un nuovo vincolo, ma si è limitata a chiarire definitivamente il significato della disciplina originaria, evitando applicazioni difformi tra i diversi territori comunali.

Il fabbricato realizzato nel 1980, ricadendo entro la fascia dei 150 metri dalla battigia e quindi soggetto a **vincolo di inedificabilità assoluta**, non poteva quindi essere oggetto di condono edilizio.

Conclusioni: niente Diniego di condono e demolizione: la decisione finale del TAR Sicilia

Il ricorso è stato respinto, sia in riferimento all'ordinanza di demolizione sia al diniego di condono, confermando la piena legittimità dei provvedimenti adottati dal Comune.

La sentenza consolida ulteriormente un orientamento molto rigoroso in materia di abusi edilizi realizzati lungo la fascia costiera siciliana. Gli immobili costruiti entro aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta imposto prima della realizzazione dell'abuso restano insanabili; gli interventi successivi eseguiti su manufatti abusivi non ancora condonati condividono l'illegittimità dell'opera principale; il decorso del tempo non determina alcuna forma di affidamento tutelabile e il silenzio-assenso sul condono non può formarsi in presenza di vincoli assoluti.

Una pronuncia che si inserisce in un quadro giurisprudenziale ormai consolidato e che, soprattutto dopo la sentenza della **Corte Costituzionale n. 72/2025**, restringe ulteriormente gli spazi interpretativi nei procedimenti riguardanti gli abusi edilizi lungo la fascia costiera siciliana.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*