

Salva casa/1

Condono e stato legittimo, il punto di Consulta e Consiglio di Stato

Per la Corte costituzionale via libera soltanto a interventi fino alla ristrutturazione. Meno rigida la posizione dei giudici amministrativi

Andrea Di Leo

Un tema di particolare interesse, che sta impegnando la giurisprudenza più recente, è quello dell'individuazione degli interventi ammissibili sugli immobili condonati.

Il dibattito, sempre latente, si è riaperto, a partire dal 2020, alla luce dell'articolo 9 bis, comma 1 bis del Dpr 380/2001 (introdotto dalla legge 120/2020 e modificato dal Salva Casa) che, nel definire lo stato legittimo, lo identifica con «quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa».

L'orientamento della Consulta

La Corte costituzionale si è più volte pronunciata sul punto arrivando, sia pure con sfumature differenti, sempre alla conclusione per cui un immobile condonato godrebbe di uno stato legittimo "speciale": tale cioè, da un lato, da non consentire alla legislazione regionale di impedire interventi di carattere conservativo/manutentivo (Corte costituzionale, n. 238/2000) ma, dall'altro, di non oltrepassare la ristrutturazione edilizia «conservativa» o, comunque, di riconoscere premialità per gli immobili così sanati.

La questione è stata poi ripresa da Corte costituzionale, n. 24/2022 del 28 gennaio dove, in relazione alla speciale disciplina prevista dall'articolo 5, comma 9 del decreto legge n. 70/2011 (norma statale di principio in tema di rigenerazione urbana), è

stato affrontato il tema dell'idoneità delle cubature condonate a essere computate ai fini del volume sul quale parametrare le premialità in sede di demoricostruzione (con riferimento alla legge regionale della Sardegna n. 1/2021), con l'affermazione per cui, a fronte di un condono, non può parlarsi di una vera e propria sanatoria, rendendo così non applicabile la speciale disciplina degli incentivi alla sostituzione edilizia, ammessi, ad avviso della Corte, soltanto per gli edifici legittimi o sanati secondo quanto previsto dall'articolo 36 del Dpr 380/2001.

Infine, con la recente sentenza n. 86/2026, la Consulta ha ribadito la propria linea, ritenendo legittima una norma della Regione Sardegna (introdotta dalla legge regionale 18/2025) la quale sancisce – nel dettagliare il precepto ex articolo 9 bis, comma 1 bis del Dpr 380/2001 – che sugli immobili condonati sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demoricostruzione con modifiche di sagoma.

La Corte, respingendo l'impugnativa del Governo – secondo il quale l'articolo 9 bis del Dpr 380/2001 riconoscerebbe la natura pienamente legittimante al condono edilizio – ha ribadito la natura eccezionale del condono edilizio e i conseguenti limiti dello stato legittimo derivanti da questo titolo abilitativo postumo, limiti da cui consegue che «l'immobile che ne è oggetto non può giovare delle normative che riconoscono vantaggi edilizi che esorbitano dagli interventi di manutenzione, ordinaria o straordi-

na, e di ristrutturazione finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e alla conservazione della sua funzionalità».

La giurisprudenza amministrativa

Decisamente più oscillante è la giurisprudenza amministrativa. Per restare alle più recenti decisioni, si segnalano da un lato il Consiglio di Stato, sezione quarta, n. 2848/2026 (secondo cui «appare preferibile ritenere, sulla base dell'articolo 9 bis, comma 1 bis del Dpr n. 380/2001, che un immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere oggetto degli stessi interventi consentiti a un immobile legittimamente assentito, inclusa la ristrutturazione edilizia») e Consiglio di Stato, n. 4155/2026 (pubblicata il giorno successivo di Corte costituzionale n. 86/2026) per la quale «le opere condonate divengono (...) opere legittime dal punto di vista edilizio, tale essendo la finalità del condono».

Pertanto, le opere non possono essere destinatarie di un trattamento giuridico diverso da quello dei manufatti già *ab origine* legittimi oppure oggetto di sanatoria a regime, in assenza di un chiaro disposto normativo che differenzi le fattispecie. La conclusione è rafforzata dall'articolo 9 bis del Dpr n. 380/2001, che definisce lo stato legittimo degli immobili come «quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa», ove con «legittimazione» non può che intendersi la sanatoria postuma».

Dall'altro lato troviamo Con-

siglio di Stato, sezione sesta, n. 482/2025, secondo cui «le opere abusive che siano state regolarizzate con condono edilizio (...) non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi (...)», essendo ammissibili sugli immobili condonati «solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo» (ripresa, ad esempio, da Tar Napoli n. 7391/2025).

Normativa (speciale)

sulla rigenerazione urbana

In questo quadro obiettivamente confuso, il legislatore ha tentato di intervenire ma, anziché modificare la disciplina generale dello stato legittimo (articolo 9 bis, comma 1 bis del Dpr n. 380/2001), si è limitato a incidere sulla norma quadro in materia di rigenerazione urbana, vale a dire l'articolo 5, comma 10 del decreto legge n. 70/2011.

In particolare, è stato chiarito che gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (dunque, anche eccedenti la ristrutturazione «conservativa») sono ammissibili anche su edifici sanati tramite condono edilizio (articolo 1, comma 223, legge n. 199/2025).

Questa disposizione ha dato vita a due opposte letture: se secondo Tar Bologna, n. 19/2026, avrebbe natura ricognitiva del valore pienamente legittimante del condono edilizio, per contro, secondo Corte costituzionale, n. 86/2026, la presenza di questa equiparazione soltanto ai fini della disciplina sulla rigenerazione urbana provverebbe come, in generale, varrebbe il principio opposto della portata limitata

dello stato legittimo derivante dal condono edilizio.

Chiaramente, la lettura della Consulta si porrebbe come ostativa per tutti gli interventi di ristrutturazione di edilizia pesante "sostanzialmente" di rigenerazione urbana (ammessi, ad esempio, da "semplici" normative di Prg) i quali, tuttavia, non siano formalmente agganciati a previsioni di legge (regionale)

adottate nel quadro del decreto legge n. 70/2011.

La necessità dell'intervento del legislatore

In questo contesto giurisprudenziale, risulta evidente come la legittimità di interventi aventi a oggetto immobili condonati e che eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa, se non ancorata a norme riconducibili al-

l'alveo del decreto legge n. 70/2011 (ossia le discipline regionali in tema di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente), sia assoggettata a un rilevante tasso di aleatorietà interpretativa.

Non è un caso, d'altronde, che tra gli emendamenti presentati al disegno di legge delega al Governo per la nuova disciplina dell'edilizia, molti vertano su questo

delicatissimo nodo interpretativo, optando per un'espressa riconduzione dei titoli rilasciati in base a quanto previsto dalla normativa sul condono edilizio a quelli «pienamente legittimanti» richiamati dall'articolo 9-bis del Dpr n. 380/2001. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



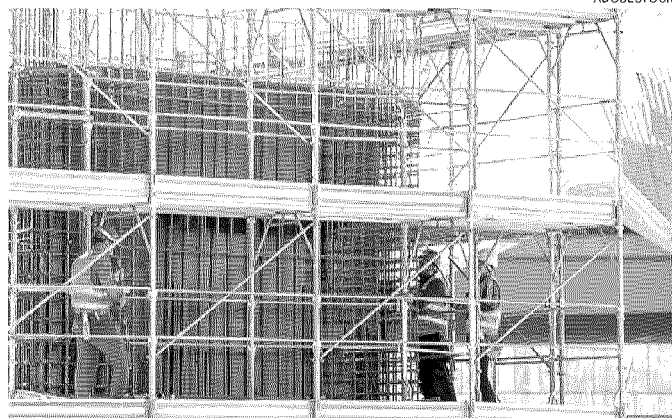
Il nodo della rigenerazione

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio sono ammessi anche se svolti su edifici sanati tramite il condono edilizio.

Letture che ha dato vita a due visioni: Tar Bologna (che legittima in pieno il condono) e Consulta (che ribadisce invece la portata limitata dello stato legittimo).

Il nodo.

Il dibattito riguarda l'individuazione degli interventi ammissibili sugli immobili sanati



ADOBESTOCK

