

Area
Riservata

● FAF: aperta la call per il rinnovo del Comitato direttivo

ORDINE

FONDAZIONE

PROFESSIONE

CORSI

EVENTI

PRENOTA
SALE

BACHECA

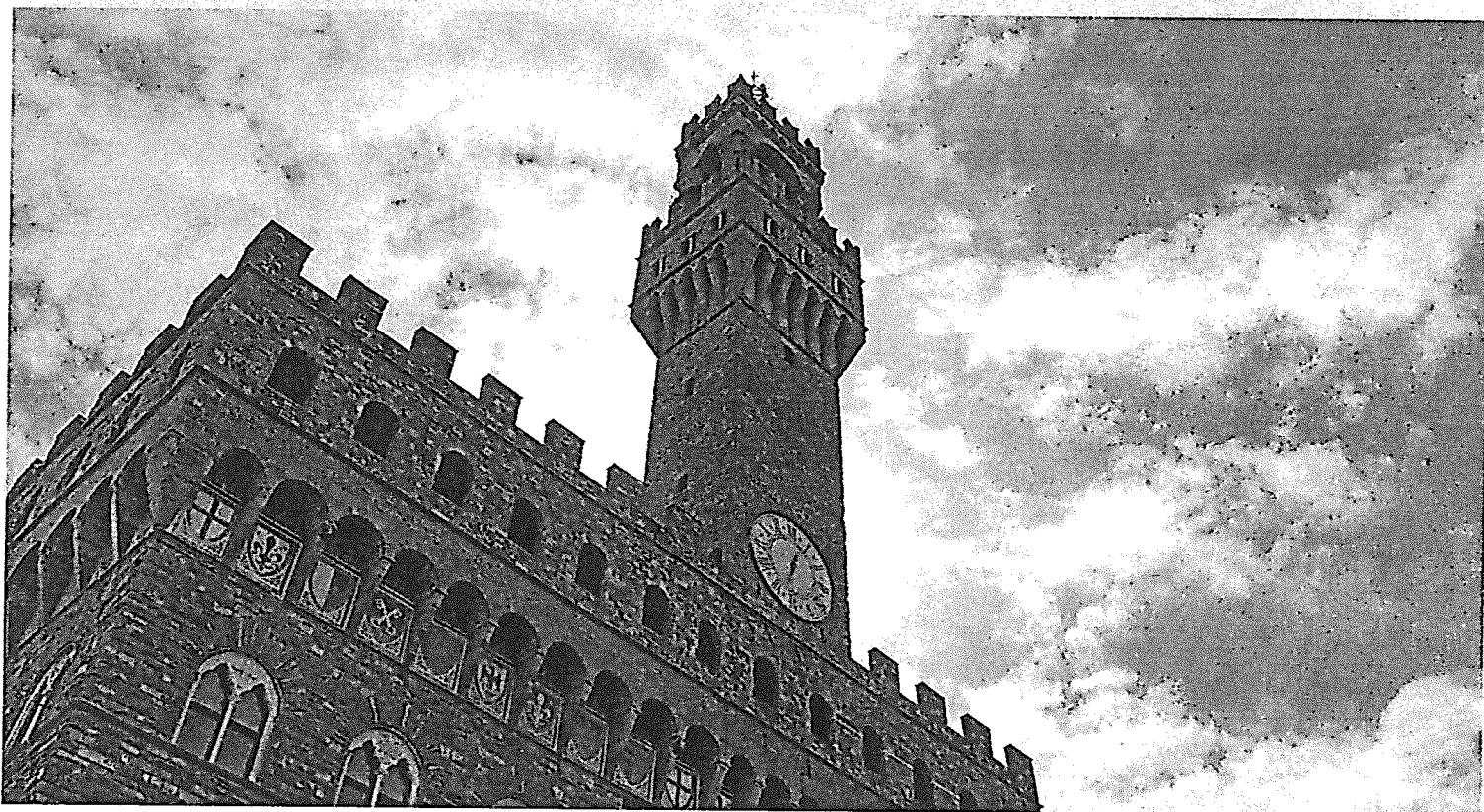
LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI CONDONATI

DATA

19/11/2025

CATEGORIE

NEWS



Cari colleghi,
vi segnaliamo che, a seguito della
Sentenza del Consiglio di Stato n. 482/2025 (pubblicata il 22
gennaio 2025) e della **Sentenza
del TAR Toscana n. 1244/2025**
(pubblicata il 1° luglio 2025), sugli
immobili interessati da condono
edilizio sembrerebbero ad oggi
ammissibili esclusivamente
interventi edilizi classificati fino al
restauro e risanamento
conservativo.

In applicazione di tali pronunce, il
Comune di Firenze sta dichiarando
inefficaci i procedimenti edilizi che
prevedono un livello di intervento
superiore e che interessano
immobili condonati, anche quando
sia già stato rilasciato un
provvedimento di sanatoria, e
procede con l'archiviazione della
procedura senza che questa
costituisca valido titolo edilizio.

Vi invitiamo pertanto a prestare
particolare attenzione alla verifica
dello stato legittimo dell'immobile,
presupposto essenziale per
qualsiasi intervento di
trasformazione, alla corretta
individuazione del livello di
intervento ammissibile e alla
predisposizione delle relazioni
tecniche per le compravendite.

*"L'immobile sarà
illegittimo ma
non effettivo, e
valere"*

Pubblicato il 22/01/2025

N. 00482/2025REG.PROV.COLL.
N. 03227/2021 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3227 del 2021, proposto da Michele Cuomo, rappresentato e difeso dagli avvocati Gaetano Rocco Fusco, Matteo Merolla, Pasquale Buonocore, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Furore (Sa), non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Prima) n. 01121/2020, resa tra le parti;

2) nonché di ogni altro atto presupposto, propedeutico, conseguente e/o connesso, se ed in quanto lesivo degli interessi del ricorrente.

3. Il sig. Cuomo ha proposto appello, deducendo l'erroneità della impugnata sentenza per i seguenti motivi:

- (i) omessa disamina delle memorie depositate ai sensi dell'art. 73 c.p.a.;
- (ii) mancata considerazione della illegittimità del diniego di sanatoria in quanto espresso pendente la pratica di condono: il Comune avrebbe dovuto attendere l'esito di tale pratica, prima di esprimersi sulla sanatoria;
- (iii) mancata considerazione della violazione dell'art. 10 bis della L. n. 241/90, non avendo il Comune fatto precedere il diniego impugnato dalla comunicazione dei motivi ostativi;
- (iv) mancata considerazione della natura di opere di edilizia libera del pergolato e del garage-deposito;
- (v) erroneità della statuizione che implicitamente considera il pergolato come opera che determina nuova volumetria, soggetta a permesso di costruire;
- (v) mancata considerazione della prevista rimozione del ricovero per conigli e dell'area cementificata;
- (vi) mancata considerazione della natura pertinenziale del garage-deposito e del deposito per legna;
- (vii) mancata considerazione della possibilità di realizzare tutti i manufatti in base a una d.i.a., non essendo il Comune di Furore dotato di strumento urbanistico

4. Il Comune di Furore non si è costituito in giudizio.

5. La causa è stata chiamata all'udienza straordinaria del 6 novembre 2024, in occasione della quale è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

principale; ampliamento del “deposito 1” per realizzare un ricovero di conigli), in parte fungendo da locali posti a servizio del medesimo (garage e legnaia) dei quali, infatti, il sig. Cuomo assume la natura pertinenziale.

9. Ebbene, occorre rilevare che le opere abusive che siano state regolarizzate con condono edilizio - e non con accertamento di conformità - non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi. La sanatoria straordinaria disciplinata al Capo IV della L. n. 47/85, richiamata dalle leggi n. 724/94 e n. 326/2003 (c.d. “condono edilizio”) ha natura del tutto eccezionale, consentendo il mantenimento di opere edilizie, non altrimenti regolarizzabili, dietro pagamento di una sanzione, oltre che degli oneri concessori: tale straordinaria sanatoria opera solo nel senso che viene evitata la demolizione dei manufatti abusivi e ne viene consentita anche la circolazione giuridica, ma nulla di più, trattandosi di manufatti realizzati in difformità dalla normativa edilizia ed urbanistica. In altre parole: il condono edilizio non rende l’opera condonata legittima, ne evita solo la demolizione e ne consente il trasferimento, che sarebbe altrimenti vietato; conseguentemente le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi, che ne mutuano inevitabilmente la natura illegittima: opinando diversamente si finirebbe per attribuire al titolo edilizio rilasciato in sede di condono una sorta di “ultrattività indeterminata”, cioè una estensione oggettiva e temporale che va ben al di là dei limiti indicati nella L. 47/85 (e dalle successive leggi che hanno reso possibile la ripresentazione di domande di condono, i.e. la L. n. 724/904 e la L. n. 326/2003), limiti che nel caso della L. n. 47/85 consentivano di condonare solo le opere realizzate prima del 1° ottobre

14. Nulla per le spese in mancanza di costituzione in giudizio del Comune di Furore.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge e per l'effetto conferma l'appellata sentenza con diversa motivazione.

Nulla per le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 6 novembre 2024, celebrata in videoconferenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 87, comma 4 bis, c.p.a. e 13 quater disp. att. c.p.a., aggiunti dall'art. 17, comma 7, d.l. 9 giugno 2021, n. 80, recante *“Misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni funzionale all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per l'efficienza della giustizia”*, convertito, con modificazioni, dalla l. 6 agosto 2021, con l'intervento dei magistrati:

Oreste Mario Caputo, Presidente FF

Giovanni Sabato, Consigliere

Sergio Zeuli, Consigliere

Giovanni Tulumello, Consigliere

Roberta Ravasio, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Roberta Ravasio

IL PRESIDENTE
Oreste Mario Caputo