

[Home](#)[Sportello Unico Edilizia](#)[Piano strutturale](#)[Regolamento urbanistico](#)[Garante informazione e partecipazione](#)

HOME



I servizi della Direzione Urbanistica sono erogati in modalità telematica. Per particolari esigenze, previo appuntamento, sono tuttavia garantiti i seguenti **servizi in presenza** presso la sede degli uffici in Piazza San Martino 2 per:

1. visure di pratiche edilizie che, per complessità o voluminosità, non vengono scansionate per l'invio tramite pec
2. colloqui con Dirigenti e Responsabili per casi di particolare rilevanza o complessità

I relativi appuntamenti sono gestiti per via telematica dagli uffici di riferimento

Le novità di interesse sul tema urbanistica ed edilizia sono pubblicate a seguire su questa stessa pagina e nella pagina dello sportello unico edilizia.

- **Numeri di telefono e caselle di posta attivi per raggiungere la Direzione**

25/03/2026 - IMMOBILI OGGETTO DI CONDONO

Si segnala che, all'esito degli approfondimenti giuridici svolti per comprendere la portata delle più recenti espressioni in materia di immobili condonati (CdS n. 482/2025 e TAR Toscana 1244/2025), in relazione ai diversi orientamenti giurisprudenziali, risulta che, pur nel diverso regime da applicare a tali immobili per la particolare natura della sanatoria, l'immobile che abbia conseguito la concessione in sanatoria straordinaria (condono), può accedere all'intervento di ristrutturazione edilizia, fermo restando che *"non può giovare delle normative che riconoscono vantaggi edilizi che esorbitino dagli interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e di ristrutturazione finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e alla conservazione della sua funzionalità"* (Corte Costituzionale 142/2024).

Alla luce di quanto sopra, gli interventi di ristrutturazione degli immobili condonati dovranno essere contenuti in modo da rispettare tale assunto, cosicché:

- non possono ammettersi demolizioni e ricostruzioni che prevedano il recupero di superfici legittimate con condono;
- le superfici legittimate con condono devono essere sottratte da quelle prese a riferimento per realizzare gli ampliamenti fuori sagoma consentiti dalla disciplina comunale.

Restano esclusi da tali limitazioni:

- gli immobili oggetto di richiesta di condono, alla quale sia conseguita sanatoria straordinaria (condono) per opere che non erano soggette a titolo edilizio al momento della loro realizzazione o che siano attualmente riconducibili a tolleranze costruttive;
- gli immobili oggetto di richiesta di condono, alla quale sia conseguito un provvedimento di archiviazione per opere non soggette a titolo edilizio;
- gli immobili condonati (per qualsiasi tipo di opere abusive) che siano stati successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione in forza di regolare titolo edilizio;
- le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 143 della L.R. 65/2014 relative ai titoli formati prima del 01.07.2025.

Possono ammettersi, nel rispetto della disciplina urbanistica comunale:

- le opere di ristrutturazione edilizia che conservino la costruzione esistente;
- le opere di qualsivoglia tipo (anche di demolizione e ricostruzione o di ampliamento), che comportino la rimozione delle parti condonate, senza prevederne il recupero.

Si invitano i professionisti e tutti quanti operino nella gestione immobiliare, ad allineare a tale orientamento e alle presenti specifiche le rispettive valutazioni di fattibilità, dandone opportuna informazione ai propri assistiti/clienti.

23/03/2026 - Valori unitari della monetizzazione per mancata cessione delle dotazioni territoriali/compensazioni negli interventi di rigenerazione urbana. Aggiornamento al secondo semestre 2025 (riferimento zone OMI/Agenzia Entrate)

A seguito della pubblicazione, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, dell'aggiornamento al secondo semestre 2025 delle quotazioni immobiliari per le zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la Direzione Urbanistica ha aggiornato i valori unitari di monetizzazione per mancata cessione delle dotazioni territoriali/compensazioni negli interventi di rigenerazione urbana realizzati in tessuti urbanizzati e consolidati (art. 16, commi 2.3 e 2.4, delle NTA del PO), link art. 16 NTA PO: https://webpo.comune.fi.it/docs/poc_firenze/documenti/Art_16.pdf