



8 APRILE 2026

Un regime edilizio dimidiato per gli  
immobili condonati?

di Duccio Maria Traina

Professore associato di Istituzioni di diritto pubblico  
Università degli Studi di Firenze



# Un regime edilizio dimidiato per gli immobili condonati? \*

di **Duccio Maria Traina**

Professore associato di Istituzioni di diritto pubblico  
Università degli Studi di Firenze

**Abstract [It]:** L'autore ricostruisce criticamente la genesi giurisprudenziale di un nuovo principio del diritto urbanistico consistente nella limitata trasformabilità degli edifici condonati e ne mette in evidenza le fragili basi normative. Sia per gli effetti negativi che produce sulle politiche di recupero e di rigenerazione urbana, sia per la recente modifica del quadro normativo in cui si è formato, esprime l'auspicio di un rapido *revirement*.

**Title:** A halved building regime for regularized properties?

**Abstract [En]:** The author critically reconstructs the jurisprudential genesis of a new principle of urban planning law establishing the limited convertibility of regularized buildings, and highlights its fragile normative foundations. Both because of the negative effects it produces on urban recovery and regeneration policies and because of the recent changes to the regulatory framework within which it was developed, the author expresses the hope for a prompt *revirement*.

**Parole chiave:** urbanistica, edilizia, condono, principi del diritto, diritto vivente

**Keywords:** urban planning, building law, building amnesty, principles of law, living law

**Sommario:** 1. Un regime differenziato per gli immobili condonati? 2. La sentenza della Corte costituzionale n. 142 del 2024. 3. Le basi fragili del nuovo principio di diritto. 4. La legge finanziaria per il 2026 e la necessità di un ripensamento.

## 1. Un regime differenziato per gli immobili condonati?

È nato un nuovo principio nel diritto urbanistico?

Sembrerebbe di sì, a giudicare da alcuni recenti pronunce giurisdizionali e dai primi effetti che hanno cominciato a produrre<sup>1</sup>. E sembrerebbe anche che la giurisprudenza lo abbia voluto affermare senza alcuna sollecitazione della dottrina o dell'opinione pubblica, silenti sul punto, e addirittura “forzando” la *ratio decidendi* in fattispecie in cui non vi era alcuna necessità di ricorrere ad esso.

Primo tra tutti, il Consiglio di Stato. La Sez. VI, con sentenza sez. VI, 22 gennaio 2025, n. 482, ha ritenuto che il cd. “condono edilizio” previsto dalle leggi nn. 47 del 1985, 724 del 1994 e 326 del 2003 ha carattere straordinario «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».

---

\* Articolo sottoposto a referaggio.

<sup>1</sup> Ad esempio, come risulta dal comunicato pubblicato sulla rete civica cittadina il 22 dicembre del 2025, il Comune di Firenze ha bloccato tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia «che interessino superfici e volumetrie abusivamente realizzate e successivamente condonate, fermi i titoli già rilasciati o formatisi», con la sola eccezione delle «opere che, ancorché siano state condonate, non erano soggette a titolo edilizio al momento della loro realizzazione».

Esso, pertanto, non rende l'opera legittima e non può «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. 326/2003), limiti che nel caso della l. n. 47/85 consentivano di condonare solo le opere realizzate prima del 1 ottobre 1983 e alla condizione che la domanda fosse presentata entro il 30 novembre 1985, poi prorogato fino al 31 marzo 1986». Da ciò la conseguenza che debbono «ritenersi ammissibili, sui beni oggetto di condono edilizio, solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, per mera coerenza con il consenso che il legislatore ha dato al mantenimento delle opere medesime».

La fattispecie all'esame del giudice, peraltro, non richiedeva l'enunciazione di un principio di così ampia portata e nel contempo così rigoroso.

Si discuteva infatti di un ampliamento abusivo di due corpi di fabbrica posti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed oggetto di una domanda di condono ancora in corso di esame. Nel giudizio di primo grado, il Tar aveva respinto il ricorso promosso contro il silenzio serbato dal Comune sulla DIA in sanatoria presentata dal proprietario e il correlato diniego di accertamento di compatibilità paesaggistica affermando che risultava assorbente l'impossibilità di sanare le nuove volumetrie sotto il profilo paesaggistico, stante il divieto previsto dall'art. 167 del d. lgs. n. 42 del 2004.

Il Consiglio di Stato, pertanto, poteva semplicemente confermare tale sentenza, che poggiava su consolidati principi giurisprudenziali circa l'impossibilità di ottenere la sanatoria paesaggistica per opere consistenti in ampliamento di superficie o di volume. Se avesse ritenuto tale motivazione debole, ma non lo era, avrebbe potuto poggiare su un altrettanto radicato orientamento giurisprudenziale che esclude la possibilità di eseguire nuovi interventi, se non di mera manutenzione o di consolidamento statico, sugli immobili oggetto di domanda di condono pendente<sup>2</sup>.

Risulta evidente, dunque, la volontà di porre un principio di diritto che va ben oltre ciò che era sufficiente affermare per la soluzione del caso sottopostogli.

Pochi mesi dopo, il Tar Piemonte ribadiva il principio con sentenza della sez. II, 26 giugno 2025, n. 1090. Il ricorso promosso contro la sanzione ripristinatoria inflitta per l'abusiva demolizione e ricostruzione, con forma diversa e maggiore superficie e volume di un fabbricato oggetto di condono edilizio, veniva respinto poiché trattavasi di un intervento richiedente il permesso di costruire, a prescindere dalla qualificazione in termini di ristrutturazione o nuova costruzione, e solo in via di conferma menzionava il principio giurisprudenziale espresso dal Consiglio di Stato.

---

<sup>2</sup> V. tra le tante Cons. Stato, sez. II, 22 marzo 2021, n. 2464; id., sez. II, 9 dicembre 2020, n. 7813; id., sez. V, 27 agosto 2014, n. 4386. Per la giurisprudenza penale, Cass. pen., sez. III, 8 agosto 2024, n. 32281.

A distanza di poche settimane, anche il Tar Toscana, con sentenza sez. III, 1 luglio 2025, n. 1244 richiamava puramente e semplicemente la massima estratta da tale sentenza al fine di respingere, come manifestamente infondata, la questione di legittimità costituzionale proposta dai ricorrenti nei confronti dell'art. 5, comma 4, della l. reg. Toscana n. 24 del 2009, *«misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente»*, che, nel consentire in via straordinaria ampliamenti *«fino al massimo del 20 per cento della superficie utile lorda già esistente alla data del 31 marzo 2009»*, prevede la possibilità di computare ai fini della determinazione della superficie utile lorda già esistente anche le opere *«per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria»*, ma impone di sottrarle dagli ampliamenti realizzabili.

Anche in questo caso non vi era alcun bisogno di ricorrere al principio di diritto esposto dal Consiglio di Stato.

La legge in questione è una delle tante leggi regionali sul cd. “piano casa” emanate sulla base, dapprima, dell'Intesa sottoscritta il 1° aprile 2009 dalla Conferenza Stato-Regioni ed enti locali e, successivamente, del d.l. 13 maggio 2011, n. 70.

Il “piano casa”, quale misura straordinaria di rilancio del mercato edilizio dell'abitazione, era stato previsto nell'art. 11 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112 e consisteva inizialmente in un piano nazionale di edilizia abitativa realizzabile anche attraverso l'attribuzione di *«incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e di miglioramento della qualità urbana»*.

L'intesa, onde *“favorire iniziative volte al rilancio dell'economia”* e *“rispondere anche ai bisogni abitativi delle famiglie”*, lo estendeva alle Regioni demandando ad esse l'approvazione di leggi che, con *“validità temporalmente definita, comunque non superiore a 18 mesi...salvo diverse determinazioni...”* consentissero, fra l'altro, l'incremento della volumetria di edifici a destinazione residenziale, eccezion fatta solo per gli *“edifici abusivi”*.

L'art. 5 del d.l. n. 70 del 2011 disciplinò nuovamente la materia stabilendo che le Regioni, al fine di favorire la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione di aree urbane degradate, avrebbero dovuto approvare entro 60 giorni le leggi *«incentivanti, che prevedano il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale, con l'esclusione degli edifici abusivi o siti nei centri storici salvo l'intervenuto rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria»*. L'art. 5 del d.l. n. 70 del 2011 è stato poi oggetto di interpretazione ad opera dell'art. 1, comma 27, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 al fine di chiarire che *«[l]e previsioni e le agevolazioni ivi previste prevalgono sulle normative di piano regolatore generale, anche relative a piani particolareggiati o attuativi»*.

Scopo dell'Intesa, promossa dal Governo, era di contrastare la grave crisi economica dell'epoca mediante un riavvio dell'attività edilizia e la Regione Toscana, come molte altre, ha approvato una legge che consentiva, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, interventi di recupero e

ampliamenti straordinari di edifici residenziali, escludendo però la possibilità di computare nella superficie ampliabile le opere oggetto di condono ed anzi imponendo di sottrarle dal calcolo dell'ampliamento realizzabile.

Nel ricorso si sosteneva che alcune opere abusive consistenti in un ampliamento di un immobile a sua volta costruito abusivamente, ma sanato a seguito del condono edilizio, avrebbero potuto essere regolarizzate applicando il bonus volumetrico previsto dalla legge sul piano casa, previa dichiarazione di incostituzionalità di quest'ultima nella parte in cui escludeva la possibilità di applicare il premio volumetrico in esso previsto anche alle opere abusive.

Orbene, la Corte costituzionale si è occupata più volte delle leggi regionali sul "piano casa".

In una serie di sentenze ha dichiarato l'incostituzionalità delle leggi che hanno via via prorogato o rinnovato la possibilità di effettuare gli interventi straordinari, in quanto comportanti violazione della competenza statale esclusiva in materia di tutela dei beni culturali e del principio di ragionevolezza<sup>3</sup>, o incidenti in misura sproporzionata, con riguardo all'adeguatezza e alla necessità, sulla potestà pianificatoria dei Comuni<sup>4</sup>.

In un'altra serie di sentenze, che assumono particolare rilievo ai fini della questione che stiamo trattando, ha dichiarato l'incostituzionalità delle leggi regionali volte a consentire l'applicazione delle misure premiali agli immobili condonati, interpretando in senso restrittivo il riferimento contenuto nell'art. 5 del d.l. n. 70 al "titolo edilizio in sanatoria" come riguardante esclusivamente la sanatoria ottenuta mediante l'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia, in quanto solo con tale

---

<sup>3</sup> Per il principio di carattere generale, v. Corte cost. n. 229 del 2022: «questa Corte, al fine di valutare la predetta eccezione, non può esimersi dal rilevare – in ciò aderendo alle obiezioni sollevate nella memoria del Presidente del Consiglio dei ministri – che reiterate proroghe di una disciplina eccezionale e transitoria, volta ad apportare deroghe alla pianificazione urbanistica al fine di consentire interventi edilizi di carattere straordinario, possono compromettere l'imprescindibile visione di sintesi, necessaria a ricondurre ad un assetto coerente i molteplici interesse che afferiscono al governo del territorio ed intersecano allo stesso tempo l'ambito della tutela dell'ambiente e dell'economia (art. 117, secondo comma, lett. s) Cost.)».

Sui singoli piani, v. Corte cost. nn. 219 del 2021 e 19 del 2023, relative al piano casa della Calabria; nn. 170 del 2021 e 24 del 2022, relative al piano casa della Sardegna; n. 17 del 2023, relativa al piano casa della Puglia; n. 163 del 2023, relativa al piano Casa del Molise.

<sup>4</sup> V. Corte cost. nn. 202 del 2021 e 51 del 2025. L'art. 14, comma 17, del d.l. n. 78 del 2010 stabilisce infatti che la pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale costituisce una funzione fondamentale dei Comuni. La Corte costituzionale ha ritenuto che con tale previsione è stato legislativamente riconosciuto che la pianificazione urbanistica rappresenta una funzione che non può essere compressa oltremisura dal legislatore regionale, e che il potere dei comuni di autodeterminarsi in ordine all'assetto e all'utilizzazione del proprio territorio non costituisce elargizione che le Regioni, tributarie di competenza in materia urbanistica, possono graduare liberamente, così come affermato con orientamento costante già nel secolo scorso (sentenze nn. 378 del 2000 e 83 del 1997).

Per cui, anche se la pianificazione non è un'area riservata intangibile, e non è impedito alla legge regionale di prevedere interventi che si sovrappongono, ad es. in deroga, agli strumenti urbanistici comunali (sentenze nn. 119 del 2024, 202 e 124 del 2021, 119 del 2020, 245 del 2018, 46 del 2014), «le leggi regionali che comportano deroghe al principio di pianificazione sono dunque soggette ad un giudizio di proporzionalità con riguardo all'adeguatezza e necessità della limitazione imposta all'autonomia comunale in merito a una funzione amministrativa che il legislatore statale ha individuato come connotato fondamentale della autonomia stessa» (sent. n. 51 del 2025, relativa alla l. reg. Lazio, n. 7 del 2017 sulla rigenerazione urbana e il recupero edilizio, adottata in dichiarata attuazione dei principi posti dal d.l. 70 del 2011).

procedura viene attestata la conformità sostanziale delle opere alle norme e alle previsioni urbanistiche vigenti sia alla data in cui sono state realizzate, sia alla data in cui è stata presentata la domanda di sanatoria (cd. “doppia conformità”), ritenendo ciò espressione «della scelta fondamentale del legislatore statale di disconoscere vantaggi in caso di abuso e di derogare a tale principio in ipotesi tassative».<sup>5</sup>

Per respingere l’eccezione di costituzionalità formulata dei ricorrenti, pertanto, il Tar avrebbe potuto limitarsi a richiamare quest’ultimo indirizzo giurisprudenziale.

Da ultimo, il nuovo principio è stato confermato dal Tar Campania, sez. IV, con sentenza 12 novembre 2025, n. 7391. Pur essendo fondata su una motivazione più robusta, anche questa sentenza eccede ciò che era necessario per respingere il ricorso. Si discuteva infatti di un diniego di autorizzazione paesaggistica per un ampliamento di un edificio motivato sia per l’incompatibilità con le caratteristiche paesaggistiche del sito, sia per il fatto che l’immobile era già stato oggetto di un condono nel corso del quale, sembra di comprendere dalla decisione, quale condizione per il rilascio della sanatoria era stata imposta la riduzione della volumetria originariamente realizzata, e quindi l’ampliamento richiesto contrastava con tale prescrizione (o con le valutazioni paesaggistiche espresse in tale procedura).

Il Tar prescinde dal confrontarsi con le motivazioni a base del diniego, per affermare in modo *tranchant* che sugli immobili condonati non sono ammessi interventi che oltrepassino la soglia della manutenzione e conservazione.

## 2. La sentenza della Corte costituzionale n. 142 del 2024

Che cosa può avere indotto, dunque, i giudici amministrativi ad affermare in modo così netto, in casi in cui non vi era la stretta necessità di farlo, con una motivazione che almeno nelle prime due delle sentenze sopra richiamate è decisamente insufficiente, un principio nuovo e dirompente, che, pur non essendo definito nei suoi risvolti applicativi<sup>6</sup>, sembra condannare gli edifici oggetto di condono ad un regime di

---

<sup>5</sup> Corte cost. nn. 24 del 2002; 90 del 2023; 119 del 2024.

<sup>6</sup> Non è chiaro se il regime edilizio dimidiato si applichi solo alle superfici abusive, cioè agli immobili interamente abusivi e alle porzioni di essi eseguite in ampliamento (ad es., un vano in più), o agli immobili semplicemente “colpiti” da abusi edilizi consistenti anche in semplici interventi di ristrutturazione o addirittura di restauro e risanamento conservativo e di straordinaria manutenzione, né se concerne solo gli interventi che incidono sulle porzioni condonate o si estenda anche alle porzioni legittime dei fabbricati.

Il principio di proporzionalità porterebbe a circoscrivere le limitazioni ai soli manufatti interamente abusivi e a quelli parzialmente abusivi, per le sole porzioni che hanno comportato aumento di superficie o di volume, così come quello di ragionevolezza, poiché il nuovo intervento rimuoverebbe o modificherebbe le opere condonate in conformità alle previsioni urbanistiche in vigore, ma sul punto ancora non risulta alcun chiarimento giurisprudenziale. Sulla seconda questione, invece, la tesi secondo cui le parti non abusive di uno stesso immobile non sono sottoposte a limitazioni è avvalorata dalla giurisprudenza, che, con riferimento al beneficio del cosiddetto “superbonus”, ha ritenuto che esso spetti quando le opere eseguite abusivamente non interessano le porzioni immobiliari oggetto di intervento, poiché il principio di unitarietà dell’organismo edilizio non può essere spinto sino a negare l’autonomia funzionale ed oggettiva di lavori che non incidono sulle porzioni oggetto delle difformità contestate: Cons. Stato, sez. VII, 17 novembre 2025, n. 8959. Analogo principio in Tar Veneto, sez. II, 16 dicembre 2019, n. 1638: «nel caso in cui l’abuso [sia] limitato a una parte

mera conservazione, analogo a quello che caratterizzava gli immobili destinatari di sanzioni pecuniarie in luogo della riduzione in pristino prima delle modifiche normative introdotte dal decreto salva casa<sup>7</sup>, e quindi incide in modo consistente sugli interventi di recupero effettuabili in milioni di fabbricati<sup>8</sup>.

Astenendoci dall'avventurarsi in spiegazioni “dietrologiche”, evocatrici di un'epoca in cui si è sostenuta la legittimità dell'uso ideologico del diritto, riteniamo che la base di queste sentenze sia sicuramente da individuare nell'autorevolezza di una decisione della Corte costituzionale di poco precedente (peraltro richiamata solo dal Tar Campania), le cui implicazioni non sono state immediatamente colte e poste in evidenza neanche dalla più avveduta dottrina.

Si tratta della sentenza 8 maggio 2024, n. 142 in cui la Corte, pronunciandosi sulla costituzionalità di alcune disposizioni della legge regionale della Sardegna n. 9 del 2023 che prevedevano casi di ampliamento volumetrico in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, ha affermato che *«il divieto di riconoscimento di benefici edilizi per gli immobili abusivi, pur condonati, assurge a principio dell'ordinamento giuridico della Repubblica e, come tale, costituisce limite della potestà legislativa primaria della Regione autonoma Sardegna. Tale principio, con la*

---

*fisicamente individuabile del bene e le opere di manutenzione concernano una parte strutturalmente estranea a quella abusiva, l'intervento di manutenzione non può ritenersi perciò solo illegittimo».*

Altra questione che si pone attiene all'esatta individuazione degli interventi ammissibili, che la giurisprudenza amministrativa limita alla straordinaria manutenzione e al restauro e risanamento conservativo, mentre quella costituzionale, come risulterà più avanti nel testo, si estende anche alla ristrutturazione finalizzata alla tutela dell'integrità della costruzione e alla conservazione della sua funzionalità.

La differenza non è di poco conto, poiché nella sua evoluzione la categoria edilizia della ristrutturazione si è allargata a danno delle categorie contigue, in via legislativa inglobando interventi prima considerati di nuova edificazione, come la demolizione e ricostruzione senza limiti di superficie, volumetria, sagoma e collocazione nel lotto (v. le continue ristese dell'art. 3, c. 1, lett. d) del T.U.Ed.), in via giurisprudenziale riducendo gli spazi della straordinaria manutenzione e del restauro e risanamento conservativo, in quanto si sono fatti rientrare nella ristrutturazione anche *«gli interventi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica dell'immobile»* (Cons. Stato, sez. VI, 29 febbraio 2024, n. 1984; id., sez. VII, 31 dicembre 2023, n. 11390; id., sez. VI, 9 ottobre 2020, n. 5992).

<sup>7</sup> Nella giurisprudenza amministrativa, a partire dalla sentenza dell'adunanza plenaria 17 maggio 1974, n. 5, si è sempre affermato il principio secondo cui le sanzioni pecuniarie in luogo della demolizione (cd. “fiscalizzazione”) non equivalgono a sanatoria delle opere abusive. Mentre in epoca più risalente, tuttavia, la permanenza dello *status* di *res* illegittima veniva ritenuta rilevante solo a particolari fini, ad esempio in caso di adozione di varianti agli strumenti urbanistici, non soggetta a limitazioni rispetto alla diversa ipotesi di costruzione legittimamente edificata, o di determinazione del valore del bene ai fini dell'indennità di espropriazione (v. ancora Ad. plen. n. 5 del 1974 nonché Cons. Stato, sez. IV, 21 settembre 2011, n. 5412), da molti anni si è consolidata la tesi secondo cui l'illegittimità mantiene rilievo per tutti i fini diversi da quelli sanzionatori (v. ancora Cons. Stato, sez. IV, n. 5412 del 2011), per cui nella prassi si sono consentiti solo interventi conservativi.

Ancora più restrittiva la giurisprudenza penale, secondo la quale l'esecuzione di nuove opere su immobili abusivi, ancorché oggetto di sanzioni pecuniarie (v. sez. III, 25 febbraio 2004, n. 13978) comporta la reiterazione del reato originario anche se consistono in opere di manutenzione ordinaria (tra le tante, sez. III, 7 aprile 2005, n. 18199; id., sez. III, 19 aprile 2006, n. 21490; id., 13 aprile 2023, n. 18268).

Sul punto è intervenuto il d.l. n. 69 del 2024, inserendo tra i titoli che concorrono a determinare lo stato legittimo dell'immobile anche le sanzioni pecuniarie previste dagli artt. 33, 34, 37 del Testo Unico dell'Edilizia oltre a quella prevista dall'art. 38 per il caso di annullamento del permesso di costruire.

Sulla piena legittimazione delle opere in caso di “fiscalizzazione”, v. Cons. Stato, sez. II, 27 giugno 2024, n. 5666; id., sez. VII, 13 novembre 2025, n. 8904.

<sup>8</sup> Secondo Italia Oggi del 25 aprile 2016, le domande di condono presentate sarebbero 15.431.707. il dato coincide con i circa 15 milioni di domande accertate dal centro studi Sogeea: v. La Repubblica, A&F Economia del 6 aprile 2024: *“Salvini, Meloni e i 4 milioni di abusi da sanare. Il condono edilizio vale una fortuna elettorale”.*

*precisazione di cui appresso [cioè con l'esclusione degli «interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e alla conservazione dell'integrità»: ndr], si ricava dalla legislazione dei condoni edilizi e trova conferma nell'art. 5, comma 10, del d.l. n. 70 del 2011, come convertito».*

Due, dunque, sono i capisaldi su cui si regge tale decisione: il carattere eccezionale, straordinario e temporalmente circoscritto del condono edilizio, affermato in molteplici pronunce della stessa Corte costituzionale; l'interpretazione restrittiva, anch'essa consolidata nei suoi precedenti, che esclude gli immobili condonati dagli interventi straordinari del piano casa.

Da essi si è fatto discendere, quasi come corollario logico, un regime edilizio dimidiato per tutti gli immobili in questione, che, pur non essendo identico a quello ancora più restrittivo individuato dal giudice amministrativo, comunque li relega in una dimensione di “irregolarità tollerata” che non consente di sottoporli a nuovi interventi edilizi se non di mera conservazione.

### **3. Le basi fragili del nuovo principio di diritto**

A nostro sommo parere, invece, fra quanto affermato nelle precedenti sentenze e il principio di diritto qui esposto vi è un salto logico che non è stato giustificato e che non appare giustificabile, e che in più conduce ad effetti ingiusti e addirittura contrari ad una corretta gestione del patrimonio edilizio esistente. Sino alla sentenza in esame, la natura eccezionale del condono, o meglio dei condoni, era stata affermata solo con riferimento all'istituto in sé, in quanto misura di clemenza caratterizzata *«dalla volontà dello Stato di intervenire in via straordinaria sul piano dell'esenzione dalla sanzionabilità penale»* e da una *«parallela sanatoria amministrativa...attraverso la previsione da parte del legislatore statale di uno straordinario titolo abilitativo edilizio, a causa dell'evidente interesse di coloro che abbiano edificato illegalmente ad un condono su entrambi i versanti, quello penale e quello amministrativo»*<sup>9</sup>, non con riferimento ai suoi effetti.

Nei numerosi precedenti in tema, la Corte costituzionale aveva più volte messo in evidenza che fondamento giustificativo del condono è stata la necessità di “chiudere un passato illegale” in attesa di poter infine giungere ad una repressione efficace dell'abusivismo edilizio, pur se non sono state estranee alle legislazioni anche *«ragioni contingenti e straordinarie di natura finanziaria»*<sup>10</sup>. E *«ciò a giustificazione di un provvedimento normativo senza dubbio eccezionale e straordinario, che deve trovare la propria ratio sia nella “persistenza del fenomeno dell'abusivismo, con conseguente esigenza di recupero della legalità”, sia nella imputabilità di tale fenomeno di abusivismo “almeno in parte, proprio alla scarsa incisività e tempestività dell'azione di controllo del territorio da parte degli enti locali e delle Regioni” (cfr. sentenza n. 256 del 1996 e, analogamente, sentenze n. 302 del 1996 e n. 270 del 1996)»*<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Corte cost. 28 giugno 2004, n. 196, par. 20 del “considerato in diritto”.

<sup>10</sup> Tra le altre, cfr. sentenze n. 256 del 1996, n. 427 del 1995 e n. 369 del 1988, nonché ordinanza n. 174 del 2002.

<sup>11</sup> Corte cost. n. 196 del 2004, par. 24 del “considerato in diritto”.

Un istituto, dunque “*a carattere contingente e del tutto eccezionale*”<sup>12</sup>, ammissibile solo “*negli stretti limiti consentiti dal sistema costituzionale*”<sup>13</sup>, e non reiterabile *ad libitum*<sup>14</sup>.

Il riferimento all’“istituto in sé” del condono, e non ai suoi effetti, trova conferma anche nei precedenti richiamati nella sentenza in commento. Le sentenze nn. 50 del 2017, 232 del 2017, 68 del 2018, 42 del 2023 traggono l’eccezionalità del condono dalla necessaria distinzione tra l’accertamento di conformità, che consente di sanare solo le opere “*sostanzialmente conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia*”, e il condono, che ha effetti che prescindono dalla conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia; la sentenza n. 181 del 2021 definisce le leggi di condono come *extra ordinem* e destinate a operare *una tantum* in vista di un definitivo superamento di situazioni di abuso in un giudizio di legittimità che aveva ad oggetto una legge del Lazio che prevedeva la non condonabilità di un’opera in caso di vincolo sopravvenuto. La Corte respingeva la questione affermando che «*l’intervento regionale può essere diretto solo a introdurre una disciplina più restrittiva di quella statale, nell’esercizio delle competenze in materia di «governo del territorio», e quindi anche a proteggere meglio gli anzidetti valori*».

Solo apparentemente su un diverso piano la sentenza n. 238 del 2000, che affermò l’incostituzionalità di una legge della Regione Umbria che declinava gli interventi edilizi eseguibili sugli immobili destinati a civile abitazione posti nelle zone agricole escludendo da tali interventi i fabbricati oggetto di condono, ritenendo che ciò desse luogo ad una disuguaglianza irragionevole di trattamento ma solo per gli «*interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione che non comportino aumento di volumetria o di superficie o modifiche di sagoma o delle destinazioni d’uso*». Una cosa, infatti, è affermare che il legislatore regionale può differenziare il regime degli interventi eseguibili sugli immobili esistenti salvo che per le opere strettamente conservative, altra cosa è dire che esiste un principio che lo impone. Ma soprattutto è evidente che tale legge si innestava in un quadro normativo che non distingueva gli interventi ammissibili a seconda che gli immobili fossero stati “condonati” o meno.

In precedenza, dunque, le caratteristiche di eccezionalità, temporaneità e straordinarietà erano state riferite all’istituto del condono edilizio, in quanto derogatorio rispetto al principio di salvaguardia del territorio e riguardante fattispecie collocate in un preciso orizzonte temporale, misura ritenuta costituzionalmente accettabile in quanto inteso come «*chiusura di un’epoca di illegalità e punto di partenza di una nuova legalità*»<sup>15</sup>. Mai erano state riferite agli effetti del condono.

---

<sup>12</sup> In tal senso, ad esempio, Corte cost. n. 427 del 1995 e n. 416 del 1995.

<sup>13</sup> Corte cost. n. 369 del 1988.

<sup>14</sup> Come più volte ammonito dalla Corte: cfr. sentenze n. 427 del 1995 e n. 416 del 1995, nonché ordinanze n. 174 del 2002, n. 45 del 2001 e n. 295 del 1996.

<sup>15</sup> Corte cost., n. 196 del 2004, par. 24 del “*considerato in diritto*”.

Ma una cosa è affermare che i tre condoni edilizi sono eventi normativi eccezionali e transitori, il che giustifica, ad es., uno scrutinio più rigoroso di ragionevolezza<sup>16</sup> e una lettura di stretta interpretazione delle relative disposizioni<sup>17</sup>, altra cosa è affermare che gli effetti del condono non implicano una piena legittimazione delle opere ma sono limitati all'estinzione dei reati (per effetto dell'oblazione), all'inapplicabilità/decadenza delle sanzioni edilizie, al rilascio dell'abitabilità, alla trasferibilità degli immobili, cioè, vale a dire, tutti gli effetti tipici e connaturali al rilascio di un titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, tranne la piena equiparazione quanto al regime degli interventi effettuabili in futuro.

Identiche considerazioni valgono per i precedenti relativi all'art. 5 del d.l. n. 70 del 2011.

In essi l'interpretazione restrittiva della nozione di "titolo edilizio in sanatoria" idoneo a consentire gli aumenti volumetrici *extra ordinem* previsti dal comma 10, si è fondata su un principio, o meglio su un canone ermeneutico (disconoscere vantaggi in caso di abuso originario) che sino alla sentenza in esame è stato collegato al carattere derogatorio e "premiante" di una normativa, quella sul piano casa, che per un tempo limitato e per motivazioni contingenti, si è sovrapposta alle scelte di pianificazione ed ha attribuito benefici straordinari in termini di volumetrie oggettive.

La "premiarietà edilizia" è un istituto ben noto al diritto urbanistico, nella cui «nozione si fanno rientrare tutte quelle norme che prevedono incentivi di varia natura per favorire costruzioni che consentano un risparmio energetico o siano destinate ai più bisognosi o abbiano una maggiore qualità architettonica o ancora attuino il recupero di aree degradate o dismesse o più in generale si ritiene siano di pubblico interesse»<sup>18</sup>.

È evidente il diverso registro della sentenza n. 142 del 2024, in cui si generalizza il divieto di "benefici edilizi", e soprattutto li si individua non negli interventi consentiti in via straordinaria e transitoria in sovrapposizione e in deroga agli strumenti urbanistici come nelle leggi di attuazione dell'Intesa del 2009 e del d.l. n. 70 del 2011, ma in tutti gli interventi consentiti in via generale e "a regime" dalle previsioni urbanistiche comunali che eccedono la mera conservazione dell'integrità e della funzionalità dei fabbricati.

Per giungere a queste conclusioni, che a cinquant'anni dalla legge n. 47 del 1985 mettono per la prima volta in discussione gli effetti dei permessi in sanatoria rilasciati per milioni e milioni di immobili, sarebbe stata quantomeno necessaria un'indagine esegetica più approfondita, e fosse anche una ponderazione più attenta delle conseguenze (v. *infra*).

La Corte, anzitutto, avrebbe dovuto verificare se tale era la *voluntas legis*. E se lo avesse fatto, avrebbe sicuramente constatato che all'epoca di condoni neppure si configurò l'ipotesi di una limitazione degli effetti della sanatoria. Anzi: l'esatto opposto.

---

<sup>16</sup> Cfr. Corte cost., n. 427 del 1995.

<sup>17</sup> Tra le tante, Cons. Stato, sez. II, 8 luglio 2025, n. 6949.

<sup>18</sup> P. STELLA RICHTER, *Diritto urbanistico. Manuale breve*, VII ed., Giuffrè, Milano, 2022, p. 117.

La dottrina ha infatti ravvisato nella l. 47 del 1985 una sorta di regolarizzazione generale, “un’operazione punto e daccapo”, per usare le parole di Predieri<sup>19</sup>, che non a caso prevedeva il rilascio di una vera e propria concessione o autorizzazione, che era definita “in sanatoria” solo «perché successiva all’attività edilizia»<sup>20</sup>, non per il diverso regime degli effetti. L’opera, infatti, «viene autorizzata e legittimata pienamente con gli strumenti abilitativi attuali (concessione o autorizzazione)»<sup>21</sup>, sì da determinare l’«integrale equiparazione della res illegittima alla res legittima»<sup>22</sup>.

Negli stessi termini anche l’interpretazione ministeriale. Nella circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 7 agosto 2003, n. 4174, si affermò che gli interventi di demolizione/ricostruzione nell’ambito della nuova definizione della ristrutturazione edilizia contenuta nel Testo Unico dell’Edilizia del 2001 erano estesi anche agli immobili condonati, sia pure «nel rispetto, oltre che della sagoma e del volume, della superficie utile, in quanto l’oblazione è stata corrisposta in relazione alle quantità denunciate, che sono quindi state cristallizzate nella loro entità».

Ed invero non esiste un solo dato normativo che induca a ricostruire diversamente la finalità delle leggi in oggetto. In particolare, le circostanze che le leggi di condono prevedano “il rilascio in sanatoria” dei medesimi titoli abilitativi richiesti ordinariamente *ex ante*, che non parlino mai di “condono” (il che potrebbe evocare un istituto meramente estintivo dalle sanzioni), che il titolo in sanatoria si accompagni - come quelli *ex ante* - al pagamento del contributo di costruzione e come gli altri comportamenti - *ex post* - il rilascio del certificato di agibilità (addirittura in deroga alle norme regolamentari), inducono, tutte insieme considerate, a ritenere che la volontà del legislatore fosse nel senso di rendere legittimi gli immobili a tutti gli effetti, e non di creare una nuova categoria di beni immobili solo “urbanisticamente tollerati”.

Né può ritenersi che la materia si presti ad un’interpretazione evolutiva. L’interpretazione evolutiva è un canone a cui si ricorre per adattare il significato delle norme ai mutamenti socio-economici, culturali, tecnologici...ecc., superando il dato storico letterale. Permette così di applicare leggi datate a nuove realtà, garantendo l’attualità del diritto e la sua rispondenza ai bisogni sociali a quadro legislativo invariato, senza necessità di creare nuove disposizioni.

Ma nel caso in esame l’individuazione degli effetti del condono non può cambiare nel tempo, non solo perché non vi sono esigenze socio economiche nuove (anzi, se vi sono, sono orientate nella direzione opposta: v. *infra*), ma anche perché, una volta riabilitati e reimmessi nel circuito giuridico beni in precedenza illegittimi, una diversa interpretazione finisce per riflettersi retroattivamente sulle innumerevoli operazioni di trasformazione e di trasferimento di quei beni già intervenute, tradendo

---

<sup>19</sup> In A. PREDIERI (a cura di), *Abusivismo edilizio, condono e nuove sanzioni*, NIS, Roma, 1985, p. 51.

<sup>20</sup> R. CHIEPPA, *Commento all’art. 31*, in A. PREDIERI (a cura di), *Abusivismo edilizio, op. cit.*, p. 416.

<sup>21</sup> R. CHIEPPA, *Commento, op. cit.*, p. 416.

<sup>22</sup> A. DE ROBERTO, *Il condono edilizio*, Giuffrè, Milano, 1989, p. 32. Tesi questa ribadita, in epoca più recente, da P. STELLA RICHTER, *Dizionario di urbanistica ed edilizia*, Giuffrè, Milano, 2020, p. 215 seg.

l'affidamento riposto nella loro legittimità. Chi ha impiegato i suoi risparmi per comprare un fabbricato condonato pensando di acquistare un immobile legittimo, si trova improvvisamente in possesso di un immobile a regime edilizio dimidiato, sul quale può effettuare solo interventi conservativi, con inevitabili conseguenze sul valore di scambio oltretutto di godimento.

In secondo luogo, avrebbe dovuto confrontarsi con il “diritto vivente”.

Com'è noto, il diritto vivente è una nozione utilizzata in diversi contesti ed in differenti accezioni, per indicare la *communis opinio* maturata nella giurisprudenza (e nella dottrina, anche se in minor misura) in ordine al significato normativo da attribuire ad una determinata disposizione.

A partire dagli anni '70 (in particolare dalla sentenza n. 276 del 1974), la Corte costituzionale, nello scrutinio di costituzionalità, si è sempre attenuta al diritto vivente, astenendosi dal fornire una propria interpretazione della disposizione censurata qualora una stabile elaborazione giurisprudenziale avesse identificato ed enunciato il significato normativo da attribuirle. Nel tempo, i requisiti di reiterazione e stabilità si sono fatti più rigorosi, fino ad affermare nelle sentenze nn. 208 del 2024 e 162 del 2025 che non sono sufficienti a radicare un orientamento interpretativo stabile, rispettivamente, due ed un solo precedente della Corte di Cassazione.

Nel caso in esame un'indagine dello stato della giurisprudenza in ordine agli effetti del condono avrebbe portato a constatare l'esistenza di un orientamento univoco e consolidato volto non solo ad escludere limiti agli interventi realizzabili “a regime” sugli immobili condonati<sup>23</sup>, ma anche a negare in radice la possibilità che gli stessi strumenti urbanistici possano differenziare la loro posizione rispetto a quella degli immobili *ab origine* legittimi<sup>24</sup>.

Pur registrandosi un solo intervento del giudice amministrativo di secondo grado, l'orientamento risulta così stabile nel tempo, non contraddetto da decisioni di segno contrario e conforme ad una cinquantennale prassi amministrativa, da costituire sicuramente il “diritto vivente” rispetto a cui la Corte avrebbe dovuto effettuare le sue valutazioni.

In terzo luogo, la Corte avrebbe dovuto inquadrare la questione sul piano sistematico, e quindi prendere in considerazione la nozione di “stato legittimo” prevista dall'art. 9-*bis* del Testo Unico dell'Edilizia.

---

<sup>23</sup> Cons. Stato, sez. VI, n. 6860 del 2024; Tar Campania, Salerno, sez. II, n. 8808 del 2010; Tar Umbria, sez. I, n. 188 del 2018; Tar Puglia, Lecce, sez. I, n. 144 del 2021; Tar Toscana, sez. III, n. 779 del 2021.

<sup>24</sup> Tar Abruzzo, Pescara, nn. 445 del 2008 e 109 del 2009; Tar Toscana, sez. III, n. 675 del 2014. Fa eccezione solo Tar Puglia, sez. III, 28 gennaio 2022, n. 175, che ha ritenuto legittima la previsione di uno strumento urbanistico che limitava la volumetria ricostruibile a seguito di un intervento di demolizione nei confronti di un manufatto condonato “*poiché il condono edilizio legittima in via straordinaria l'immobile così come esistente in un dato momento storico, ma non consente di ritenere acquisita la volumetria*”. La sentenza, tuttavia, è stata confermata in appello ma con una diversa motivazione, e cioè in quanto la previsione urbanistica che non riconosce alcun vantaggio derivante dalla pregressa sanatoria, consentendo solo di ricostruire nei limiti dell'indice assegnato alla zona, costituisce espressione di una scelta discrezionale del pianificatore che si giustifica alla luce del pregio riconosciuto alla zona e del carattere di istituto eccezionale del condono: Cons. Stato, sez. IV, 12 febbraio 2025, n. 1158. Di una scelta, cioè, riconducibile agli ordinari poteri di pianificazione urbanistica.

Anche se il legislatore non ha chiarito le finalità dello “stato legittimo” ed anzi non ne ha nemmeno dettato una definizione, limitandosi esclusivamente ad indicare le modalità del suo accertamento, è opinione pacifica<sup>25</sup> che il sintagma indichi una qualità giuridica di un immobile che *«ne legittima la successiva trasformazione e l'utilizzo della relativa volumetria»*, uno “status” giuridico che risponde al fine di assicurare la certezza nella circolazione dei diritti sugli immobili e di consentire nuovi interventi edilizi (in occasione dei quali viene ordinariamente attestato).

Orbene, lo stato legittimo è determinato dal *«titolo edilizio che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa»* (art. 9, c. 1-*bis*, T.U.Ed.).

Il condono non può che collocarsi in questa seconda ipotesi<sup>26</sup>, a nulla rilevando che non è espressamente contemplato nell'elenco dei titoli idonei a “legittimare” *ex post* la costruzione contenuta nel prosieguo della disposizione in esame (titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 34, 36, 36-*bis*, e 38), poichè tale elenco non ha carattere esaustivo.

Inoltre, dopo che il d.l. “salva casa” n. 69 del 2024 ha esteso a tutte le forme di “fiscalizzazione” degli abusi edilizi l'idoneità a determinare lo stato legittimo, l'esclusione dei permessi ottenuti a seguito di condono edilizio sarebbe assolutamente irragionevole.

Ed infatti, il Consiglio di Stato ha già avuto modo di affermare, sia pure incidentalmente, che il condono concorre al raggiungimento dello stato legittimo dell'immobile<sup>27</sup>, e la stessa Corte costituzionale lo ha ribadito indirettamente nella sentenza n. 90 del 2023, in quanto ha dichiarato l'incostituzionalità di una legge siciliana che consentiva gli interventi straordinari del piano casa, prima non ammessi per gli immobili che hanno usufruito del condono edilizio, agli *«edifici realizzati con titoli abilitativi che ne hanno previsto la costruzione o che ne hanno legittimato la stessa»*, poichè questa formula, identica all'art. 9-*bis*, è stata ritenuta idonea a ricomprendere anche gli immobili condonati.

In quarto luogo, infine, il principio in esame produce effetti che non giovano minimamente alla lotta all'abusivismo edilizio, in quanto si applica ad abusi compiuti più di cinquant'anni fa e comunque destinati a rimanere in piedi, mentre nuociono sicuramente sul piano sociale, poichè colpiscono non gli abusivisti ma gli attuali proprietari, minano l'affidamento riposto nella bontà degli acquisti effettuati, riducono il valore del risparmio impiegato, ostacolano le politiche di rigenerazione e di recupero architettonico e

---

<sup>25</sup> C. COMMENDATORE, *Preesistenze edilizie e stato legittimo. Le questioni irrisolte del decreto “salva Casa”*, in *Urb. e App.*, n. 5/2024, p. 621.

<sup>26</sup> Come confermano alcune leggi regionali: v. ad es. art. 10 bis, l. reg. Emilia-Romagna n. 15 del 2023: *«fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis della l. reg. n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'art. 21, comma 1, della medesima l. reg. n. 23 del 2004»*.

<sup>27</sup> Cons. Stato, sez. VI, n. 6704 del 2025.

funzionale<sup>28</sup>, contraddicendo gli obiettivi di riqualificazione e di efficientamento del patrimonio edilizio a cui da anni sono orientate le politiche pubbliche e che ora rappresentano anche un obbligo europeo<sup>29</sup>.

#### 4. La legge finanziaria per il 2026 e la necessità di un ripensamento

In conclusione, vi è più di una ragione per revocare in dubbio il principio enunciato dalla Corte costituzionale.

I principi, secondo l'insegnamento crisafulliano, possono essere scritti o non scritti, ma in ogni caso devono rappresentare riassuntivamente il significato di norme particolari. Dai principi derivano le norme particolari e da queste, con moto inverso, in quanto si riconducono ad una matrice unitaria, si ricavano i principi.

Nel nostro caso, il principio enunciato dalla Corte stessa non solo non è espresso, ma nemmeno è ricavabile dalle norme richiamate dalla Corte costituzionale.

Escluso che derivi dal carattere eccezionale delle leggi di condono, che attiene all'istituto "in sé" (come riferito a situazioni contingenti e non reiterabile a regime), e non ai suoi effetti, l'unica disposizione di legge da cui può estrarsi è l'art. 5, comma 10, del d.l. 70 del 2011, che esclude l'estensione degli interventi straordinari del cosiddetto piano casa agli immobili abusivi, ad eccezione di quelli per cui sia stato rilasciato "il titolo abilitativo edilizio in sanatoria".

Tale formula, come abbiamo visto, è stata interpretata restrittivamente dalla giurisprudenza costituzionale come non comprensiva degli edifici condonati. Ma ciò in relazione ad una misura normativa del tutto eccezionale, che si sovrappone in deroga e temporaneamente alle norme urbanistiche locali consentendo premialità speciali.

---

<sup>28</sup> Conseguenza definita "paradossale" da P. STELLA RICHTER, *Dizionario giuridico, op. cit.*, p. 216, in quanto condanna il patrimonio edilizio condonato all'abbandono. Fra gli effetti paradossali vi è anche l'impossibilità di modificare la destinazione d'uso in atto anche quando non sia consentita dalle previsioni dello strumento urbanistico, poiché la prevalente giurisprudenza, obliterando che la modifica di destinazione d'uso è espressamente consentita anche mediante interventi di restauro e risanamento conservativo e, a determinate condizioni, anche di straordinaria manutenzione, afferma che il mutamento di destinazione configura sempre un intervento assimilato, se non alla nuova costituzione (quando determina un maggior carico urbanistico): Cons. Stato, sez. II, 26 gennaio 2026, n. 656, alla ristrutturazione edilizia: v. ad es. Cons. Stato, sez. VII, 8 ottobre 2025, n. 7884; id., sez. VI, 17 settembre 2024, n. 7609; nonché il costante indirizzo del TAR Lazio: sez. II *bis*, 25 luglio 2025, n. 14807; id., sez. I *quater*, 22 ottobre 2018, n. 10234; id., sez. II *quater*, 20 settembre 2019, n. 11155. Tale orientamento coincide sostanzialmente con quello della Cassazione penale, secondo cui il mutamento di destinazione d'uso mediante opere richiede il permesso di costruire se comporta il passaggio di categoria urbanistica dell'immobile e, se è eseguito nei centri storici, anche all'interno di una medesima categoria omogenea: Cass. pen., sez. III, 19 novembre 2024, n. 42369; id., 4 febbraio 2022, n. 11303; id., 5 aprile 2016, n. 26455; id., 24 giugno 2014, n. 39897.

Trattasi peraltro di sentenze riferite a fattispecie anteriori alle modifiche all'art. 23 *ter* del d.P.R. 380 del 2001 introdotte dal d.l. 69 del 2024.

<sup>29</sup> V. Direttiva "case green" (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 che obbliga ad adottare un piano nazionale di ristrutturazione entro il 2026.



Non sembra pertanto che possa estendersi in via generale fino a configurare “a regime” uno status peculiare di un’intera categoria di immobili di fronte ad interventi che non presentano carattere premiale in quanto sono consentiti per tutto il patrimonio edilizio esistente.

E a questo proposito un recente intervento normativo ha radicalmente cambiato il quadro di riferimento in cui è calata la sentenza della Corte costituzionale.

Se anche la base genetica del principio fosse da ricondurre all’art. 5 del d.l. 70 del 2011, infatti, sarebbe venuta meno con la legge n. 199 del 2025, il cui articolo 1, comma 23 ha modificato tale disposizione al fine di estendere i benefici del “piano casa” anche agli immobili condonati.

Se, come asserisce la Corte, il principio generale per cui non possono riconoscersi vantaggi edilizi agli immobili che nascono illecitamente trova “conferma” nel citato art. 5, la sua modifica mina alla base l’esistenza stessa del principio poiché lo smentisce in modo radicale. E se lo contraddice con riferimento ad una fattispecie in cui la normativa prevede benefici volumetrici *extra ordinem*, a maggior ragione ne smentisce l’esistenza con riferimento ad una disciplina generale degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non ha nulla di eccezionale o di derogatorio.

È dunque da confidare che la novella di cui alla legge finanziaria per il 2026 induca la giurisprudenza, anche costituzionale, ad un rapido ripensamento.