



La sentenza del Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 2848 del 9 aprile 2026, ha chiarito che un immobile oggetto di condono acquista, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, piena rilevanza ai fini dell'accertamento dello stato legittimo e, conseguentemente, può essere interessato dagli interventi ammessi dalla normativa edilizia vigente.

Immobili condonati e cambio di destinazione d'uso: quando è possibile e quali sono i limiti

TECNICI&PROFESSIONE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE DONNE GEOMETRA

Immobili condonati e cambio di destinazione d'uso: quando è possibile e quali sono i limiti

Gli immobili oggetto di condono edilizio possono essere interessati da interventi successivi e, in determinate condizioni, anche da un mutamento di destinazione d'uso. Il quadro normativo è stato profondamente modificato dal decreto Salva Casa e dalle più recenti pronunce della giurisprudenza amministrativa. Ma il condono non significa libertà di trasformare l'immobile: occorre distinguere tra legittimazione urbanistica del manufatto, destinazione d'uso condonata, categoria funzionale e disciplina applicabile al nuovo intervento.

Il punto di partenza: cosa produce il condono edilizio

Il primo elemento da chiarire riguarda gli effetti del provvedimento di condono.

Quando il procedimento di sanatoria si conclude positivamente, l'immobile viene ricondotto nell'ambito dello **stato legittimo urbanistico**, nei limiti e secondo le caratteristiche risultanti dal titolo di sanatoria.

Il Consiglio di Stato ha recentemente ribadito che l'immobile condonato può costituire il presupposto per successivi interventi edilizi, compresi, in determinate condizioni, quelli di ristrutturazione edilizia.

La sentenza del **Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 2848 del 9 aprile 2026**, ha chiarito che un immobile oggetto di condono acquista, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, piena rilevanza ai fini dell'accertamento dello stato legittimo e, conseguentemente, può essere interessato dagli interventi ammessi dalla normativa edilizia vigente.

La **sentenza del Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 2848 del 9 aprile 2026** ha infatti affermato che un immobile condonato acquisisce, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, piena rilevanza ai fini dello stato legittimo e può essere assoggettato agli interventi consentiti dalla disciplina edilizia.

Questo principio, tuttavia, **non equivale a una generale liberalizzazione di qualsiasi trasformazione**.

Occorre sempre verificare che l'intervento successivo sia compatibile con la disciplina urbanistica vigente e con le caratteristiche dell'immobile risultanti dal condono.

Il nodo centrale: il cambio di destinazione d'uso

La disciplina del mutamento di destinazione d'uso è contenuta principalmente nell'**articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001**, profondamente modificato dal D.L. 69/2024, il cosiddetto **Salva Casa**. La riforma ha ampliato le possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso, soprattutto per le singole unità immobiliari. In particolare, il comma 1-bis dell'articolo 23-ter prevede, a determinate condizioni, la possibilità di mutare la destinazione d'uso di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale.

Il successivo comma 1-ter disciplina invece determinati mutamenti tra categorie funzionali diverse, con riferimento alle unità immobiliari situate nelle zone **A, B e C**, fatte salve le specifiche limitazioni previste dalla normativa statale e regionale. La questione diventa particolarmente interessante quando l'immobile sul quale si interviene è **un immobile condonato**.

Il condono non impedisce, di per sé, il cambio d'uso

Un punto importante dell'attuale quadro normativo è che **non esiste una regola generale secondo cui un immobile condonato sarebbe sempre escluso dai mutamenti di destinazione d'uso.**

La possibilità di procedere deve essere verificata alla luce dello stato legittimo dell'immobile e delle disposizioni dell'articolo 23-ter.

L'immobile deve quindi essere considerato per ciò che è stato effettivamente legittimato dal condono.

Questo significa che, se il provvedimento di sanatoria ha definito l'immobile con una determinata destinazione d'uso, non è possibile semplicemente dichiarare una destinazione diversa come se fosse già legittimata.

La giurisprudenza è molto rigorosa su questo punto.

Il Consiglio di Stato ha recentemente confermato che non può essere considerata acquisita una destinazione d'uso diversa da quella risultante dal provvedimento di condono. In un caso esaminato dalla sentenza n. 7563/2025, un manufatto condonato come edificio destinato a servizi agricoli era stato successivamente rappresentato come abitativo. Il giudice ha ritenuto illegittimo il procedimento edilizio successivo fondato su tale diversa rappresentazione.

CONDONO EDILIZIO

Cos'è e quando è possibile



Il condono edilizio è una sanatoria che consente di regolarizzare opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal permesso di costruire o da altri titoli abilitativi, entro determinate date stabilite dalle leggi sul condono.

RIFERIMENTO NORMATIVO

- Legge 47/1985
- Legge 724/1994
- Legge 326/2003

COSA PUÒ ESSERE CONDONATO

Opere edilizie realizzate entro le date previste dalle singole leggi, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo.

CHI PUÒ PRESENTARE LA DOMANDA

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo reale o personale di godimento sull'immobile.

COME SI OTTIENE

Presentazione di domanda di sanatoria al Comune, pagamento di un'oblazione (importo variabile in base alla tipologia di abuso e alla normativa di riferimento) e, in alcuni casi, oneri concessori.

**IMPORTANTE**

Le leggi sul condono sono chiuse: non è più possibile presentare nuove domande di condono edilizio.

CONSIGLIO

Affidati sempre a un tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere) per valutare la regolarità del tuo immobile e le procedure più adatte al tuo caso.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Cos'è e quando è necessario



Il cambio di destinazione d'uso è il procedimento che consente di modificare la funzione principale di un immobile (es. da negozio ad abitazione). È sempre necessario richiedere l'autorizzazione al Comune.

RIFERIMENTO NORMATIVO

- DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), art. 23-ter
- Norme urbanistiche comunali (Piano Regolatore Generale, Regolamenti Edilizi)

QUANDO È NECESSARIO

Quando si intende utilizzare un immobile per una funzione diversa da quella originariamente autorizzata e tale variazione incide sugli standard urbanistici (es. da locale commerciale a residenziale).

COME SI OTTIENE

Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire, a seconda dei casi, corredata da:

- documentazione tecnica
- verifica di conformità urbanistica ed edilizia
- eventuali pareri (es. ASL, Vigili del Fuoco)

**ATTENZIONE**

Il cambio di destinazione d'uso può comportare oneri di urbanizzazione e costi aggiuntivi. Verifica sempre la fattibilità con un tecnico abilitato prima di procedere.

La destinazione indicata nel condono è quindi determinante

Per il tecnico incaricato della pratica edilizia, uno dei primi accertamenti deve riguardare proprio il **contenuto del provvedimento di condono.**

Non è sufficiente consultare la planimetria catastale o fare riferimento alla destinazione attualmente utilizzata.

Occorre verificare:

- la domanda originaria di condono;
- la tipologia dell'abuso;
- la destinazione d'uso dichiarata;
- la destinazione d'uso effettivamente riconosciuta dal Comune;
- la superficie e la volumetria oggetto di sanatoria;
- eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento;
- la documentazione allegata alla pratica;
- lo stato legittimo dell'immobile risultante dalla sanatoria.

Questo controllo è essenziale perché **il catasto non sostituisce il titolo edilizio** e un accatastamento con una determinata categoria non dimostra, da solo, la legittimità urbanistica della relativa destinazione.

Cambio d'uso nella stessa categoria e cambio tra categorie diverse

Dal punto di vista tecnico è fondamentale distinguere tra **mutamento di destinazione d'uso orizzontale** e **mutamento verticale**.

Il primo si verifica quando il cambio avviene all'interno della stessa categoria funzionale.

Il secondo, invece, comporta il passaggio tra categorie funzionali differenti.

L'articolo 23-ter individua le principali categorie funzionali:

1. residenziale;
2. turistico-ricettiva;
3. produttiva e direzionale;
4. commerciale;
5. rurale.

La diversa disciplina applicabile dipende quindi anche dal tipo di trasformazione progettata.

Per esempio, il passaggio da un uso direzionale a uno residenziale non è assimilabile a un semplice cambio tra destinazioni appartenenti alla medesima categoria funzionale.

La giurisprudenza continua, inoltre, a distinguere il mutamento di destinazione d'uso che non comporta trasformazioni fisiche rilevanti da quello accompagnato da interventi edilizi più incisivi. In determinate fattispecie, il passaggio tra categorie funzionali diverse può richiedere il **permesso di**

costruire, mentre il mutamento all'interno della stessa categoria può essere soggetto a un regime più semplificato.

Il ruolo degli strumenti urbanistici comunali

La liberalizzazione introdotta dal Salva Casa non elimina completamente il potere di disciplina dei Comuni.

Gli strumenti urbanistici possono infatti prevedere **specifiche condizioni** per i mutamenti di destinazione d'uso, nei limiti stabiliti dalla normativa statale e regionale.

Un aspetto particolarmente significativo è emerso dalla recente giurisprudenza del TAR Lazio.

Con la **sentenza n. 5161 del 18 marzo 2026**, il TAR Lazio ha ritenuto che, in caso di contrasto tra una disposizione delle NTA comunali e la disciplina primaria contenuta nell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, debba essere disapplicata la disposizione regolamentare incompatibile con la normativa statale.

Questo orientamento conferma l'importanza di effettuare una verifica coordinata tra:

D.P.R. 380/2001 + normativa regionale + strumento urbanistico comunale + eventuali vincoli.

Immobile condonato sì, ma niente automatismi

Il principio può essere sintetizzato in questo modo:

Il condono rende legittima la situazione edilizia sanata, ma non attribuisce automaticamente il diritto a qualsiasi successiva trasformazione.

Il tecnico deve quindi partire dallo **stato legittimo post-condono** e verificare se il nuovo intervento sia ammesso.

La stessa logica vale per gli **interventi di ristrutturazione**, ampliamento e modifica della configurazione dell'immobile.

Il Consiglio di Stato, con la **sentenza n. 4155 del 22 maggio 2026**, ha inoltre affermato che i volumi condonati possono, in determinate condizioni, diventare opere legittime e fungere da base di calcolo per successivi incrementi volumetrici. Anche in questo caso, però, la questione deve essere distinta dalle eventuali **premialità edilizie**, che seguono una disciplina specifica.

Il limite delle premialità edilizie

È proprio su questo punto che occorre evitare un'equazione pericolosa:

immobile condonato = immobile libero da qualsiasi limite.

Non è così.

La Corte costituzionale, con la **sentenza n. 86 del 21 maggio 2026**, ha affrontato la questione dei benefici e delle premialità edilizie riferiti agli immobili oggetto di condono, delineando una distinzione tra interventi conservativi e vantaggi edificatori ulteriori.

Ne deriva che la possibilità di intervenire sull'immobile e quella di ottenere **incrementi volumetrici premiali** non devono essere confuse.

Un immobile può essere legittimamente esistente e, al tempo stesso, essere soggetto a specifiche limitazioni per quanto riguarda gli incrementi di volume o altri benefici edilizi.

Attenzione alla falsa rappresentazione della destinazione

Uno degli aspetti più delicati riguarda la documentazione tecnica.

La dichiarazione contenuta in una SCIA, in una relazione asseverata o in un progetto edilizio secondo cui un immobile avrebbe già una determinata destinazione d'uso può produrre conseguenze molto rilevanti se tale affermazione non corrisponde al titolo edilizio.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale consolidato, la falsa rappresentazione dello stato dei luoghi o della destinazione urbanistica costituisce un presupposto che può consentire all'amministrazione di riesaminare i propri provvedimenti mediante l'esercizio dell'autotutela, nei casi consentiti dalla legge.

La giurisprudenza ha chiarito che la **falsa rappresentazione dello stato dei luoghi o della destinazione urbanistica** può consentire all'amministrazione di intervenire anche successivamente attraverso l'autotutela, nei casi previsti dalla legge.

Per questo motivo, prima di presentare una pratica di cambio d'uso su un immobile condonato, è fondamentale ricostruire documentalmente lo stato legittimo.

La procedura tecnica: quali verifiche effettuare

Dal punto di vista operativo, una corretta istruttoria dovrebbe partire da una **due diligence urbanistico-edilizia**.

In particolare, il professionista dovrebbe:

1. acquisire il titolo di condono

Occorre reperire il provvedimento conclusivo della pratica e verificare esattamente ciò che è stato sanato.

2. ricostruire lo stato legittimo

Il confronto deve essere effettuato tra titoli originari, eventuali varianti, domanda di condono, provvedimento di sanatoria e successive pratiche edilizie.

3. verificare la destinazione d'uso legittimata

Non deve essere confusa con la destinazione catastale o con l'uso di fatto.

4. individuare la categoria funzionale

È necessario stabilire se il cambio rimanga all'interno della stessa categoria o comporti un passaggio tra categorie diverse.

5. verificare l'articolo 23-ter

La pratica deve essere inquadrata nel regime previsto dalla normativa nazionale vigente.

6. controllare la normativa regionale

Le Regioni possono incidere sulla disciplina applicabile nei limiti stabiliti dalla legislazione statale.

7. verificare le NTA comunali

Devono essere individuate eventuali condizioni o limitazioni compatibili con la disciplina sovraordinata.

8. controllare i vincoli

Vincoli paesaggistici, culturali, ambientali, idrogeologici e altri vincoli di settore possono richiedere autorizzazioni o pareri ulteriori.

9. individuare il corretto titolo edilizio

A seconda dell'intervento potranno trovare applicazione SCIA, permesso di costruire o altre procedure previste dalla normativa.

Conclusioni

Le più recenti pronunce del 2026 confermano una tendenza importante: **l'immobile condonato non è un immobile "congelato"**, sul quale non sia possibile effettuare alcun intervento.

Una volta definito positivamente il procedimento di condono, il manufatto entra nel quadro dello stato legittimo e può, in presenza dei necessari presupposti, essere interessato da successivi interventi edilizi, compreso il mutamento della destinazione d'uso.

La vera questione tecnica consiste però nel determinare **che cosa sia stato effettivamente condonato** e se il nuovo intervento sia compatibile con la disciplina oggi vigente.

Il Salva Casa ha ampliato le possibilità di cambio d'uso attraverso la modifica dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, ma non ha eliminato la necessità di verificare lo stato legittimo, la categoria funzionale, gli strumenti urbanistici, la normativa regionale e gli eventuali vincoli.

Per questo, prima di presentare una pratica edilizia su un immobile condonato, è indispensabile una verifica completa della documentazione urbanistica e del provvedimento di sanatoria.

Il via libera al cambio di destinazione d'uso, quindi, può esserci, ma non deriva dal solo fatto che l'immobile sia stato condonato: deriva dalla combinazione tra stato legittimo, destinazione d'uso sanata, disciplina dell'articolo 23-ter e regole urbanistiche applicabili al caso concreto.

Articolo a carattere tecnico-informativo. La verifica della concreta fattibilità di un intervento deve essere effettuata sulla documentazione urbanistico-edilizia dell'immobile e sulla normativa vigente applicabile al singolo caso.