



D . I M M . I

Diritto IMMobiliare Italiano
STUDIO LEGALE ONLINE
www.dimmilegal.tech

CONDONO EDILIZIO 2025: cosa potrebbe prevedere

Le cronache segnalano che al testo del ddl n. 1689 in discussione al Senato, c.d. Legge di Bilancio 2026, sono stati aggiunti emendamenti che prevedono sanatorie ovvero condoni edilizi.

Tali emendamenti rientrano tra quelli del fascicolo delle “proposte segnalate” e cioè tra quelli che la maggioranza di Governo, a cui appartiene il principale proponente firmatario, potrebbe effettivamente approvare.

In attesa di leggere le norme che saranno approvate, curiosiamo tra gli emendamenti per cercare di capire cosa eventualmente ci attende.

EMENDAMENTO N. 1

“ai sensi dell’articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono suscettibili di sanatoria le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che al momento della loro realizzazione non erano gravati da vincoli imposti sulla base di norme volte alla tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesaggistici nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali.”

EMENDAMENTO N. 2

- *“all’articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono apportate le seguenti modificazioni:*

a) il comma 26¹ è sostituito dal seguente:

«26. Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all’Allegato 1, Tipologie da 1. a 6²., nell’ambito dell’intero territorio nazionale, purché non rientrino nei

¹ ATTUALE FORMULAZIONE COMMA 26. *“26 Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all’allegato 1:*

a) numeri da 1 a 3, nell’ambito dell’intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell’ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all’articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47:

b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all’articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l’ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.”

² *“ALLEGATO 1 al d.l. 269/2023:*

Tipologia di opere abusive suscettibili di sanatoria alle condizioni di cui all’articolo 32

Tipologia 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

Tipologia 2. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli



D.I.M.M.I.

Diritto IMMobiliare Italiano

STUDIO LEGALE ONLINE

www.dimmilegal.tech

casi di insuscettibilità assoluta di sanatoria previsti dal comma 27³ del presente articolo e fermo restando quanto previsto dall'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per gli immobili situati in aree soggette a vincolo. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, le Regioni devono adottare una legge di attuazione del presente comma con la quale sono determinate le possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria delle predette tipologie di abuso edilizio.»;

b) al comma 27, lettera d), dopo le parole: «qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere» sono inserite le seguenti: «e comportanti inedificabilità assoluta».

Il termine entro cui le opere devono essere state completate ai fini dell'accesso alla sanatoria dovrebbe essere il 30 Settembre 2025.

§

A “sentimento”, i professionisti tecnici e legali, considerate le precedenti esperienze condonistiche, ringraziano il Legislatore.

strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento;

Tipologia 3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'[articolo 3, comma 1, lettera d\) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#) realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

Tipologia 4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definito dall'[articolo 3, comma 1, lettera c\) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#), realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#);

Tipologia 5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'[articolo 3, comma 1, lettera c\) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#), realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

Tipologia 6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'[articolo 3, comma 1, lettera b\) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#), realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.”

³ ATTUALE FORMULAZIONE DELL'ART. 32 COMMA 27 D.L. 269/2003.

27. Fermo restando quanto previsto dagli 32 e [33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

a) siano state eseguite dal proprietario o aente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'[articolo 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale](#) o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del [Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003](#);

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'[articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), ed al presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli [articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490](#);

f) fermo restando quanto previsto dalla [legge 21 novembre 2000, n. 353](#), e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata [legge n. 353 del 2000](#), il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.



D . I M M . I

Diritto IMMobiliare Italiano

STUDIO LEGALE ONLINE

www.dimmilegal.tech

Anche le casse pubbliche gioiranno.

Quanto poi simili provvedimenti rendano merito ai valori della educazione collettiva al rispetto delle regole condivise, della civiltà giuridica e della credibilità del Bel Paese, non sta a chi scrive stabilirlo.

Rimini lì, 21 Novembre 2025

Avv. Maria De Cono