



COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA

Via Toselli, 1 – 10129 TORINO – Tel. 011/53.77.56 – Fax 011/53.32.85
e-mail: segreteria@collegiogeometri.to.it – collegio.torino@geopec.it –
www.collegiogeometri.to.it

Circ. n. 90/26
Prot. n. 3172/26

Torino, 1° luglio 2026

Ai Geometri in indirizzo
LORO SEDI

Oggetto: Corte Costituzionale: condono edilizio e stato legittimo

Si rende nota agli Iscritti la Sentenza n. 86/2026 della Corte Costituzionale, consultabile in allegato alla presente circolare, che interviene sul dibattito del rapporto tra stato legittimo e condono edilizio introducendo il principio della legittimazione attenuata e ridefinendo l'ambito di trasformabilità degli immobili condonati.

In particolare, la Corte afferma che il condono sana l'abuso ma non ricostruisce una conformità originaria piena e non può essere utilizzato come base per interventi complessi.

Gli immobili condonati non possono accedere a demolizione e ricostruzione, ristrutturazione pesante, premialità volumetriche e interventi di rigenerazione urbana.

Per decenni, dottrina e giurisprudenza hanno oscillato tra la tesi della piena equiparazione del titolo in sanatoria ai titoli edilizi ordinari e quella della sua natura eccezionale e limitata.

Il tema dello stato legittimo dell'immobile rappresenta uno snodo centrale del diritto edilizio contemporaneo, soprattutto alla luce delle recenti evoluzioni normative e giurisprudenziali. L'introduzione dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 ha segnato un passaggio decisivo verso la definizione di criteri uniformi per la ricostruzione della conformità edilizia nel tempo, superando prassi frammentarie e interpretazioni non omogenee.

Il legislatore dovrà intervenire per chiarire la gerarchia tra titoli ordinari e condoni, garantire certezza del diritto, favorire la rigenerazione urbana ed evitare disparità applicative tra territori.

Allegato: n. 1

Cordiali Saluti

Il Segretario
Geom. Rodolfo Meaglia

Il Presidente
Geom. Luisa Roccia