



NORMATIVA

Comprare o vendere un immobile condonato: la concessione in sanatoria come titolo per il rogito

I tre condoni (Leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003), le specificità di Lazio, Lombardia, Campania, il ruolo della concessione in sanatoria come titolo edilizio sostitutivo ai fini dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 e la disciplina introdotta dal Decreto Salva-Casa 2024.

Il Quaderno esamina il quadro normativo nazionale e regionale sui tre condoni edilizi e la loro rilevanza in fase di compravendita. Viene evidenziato il principio, spesso sottovalutato nella prassi, per cui la concessione in sanatoria costituisce il titolo edilizio da enunciare nell'atto notarile in sostituzione del titolo originario mancante o insufficiente. Sono incluse le specificità delle Leggi Regionali di Lazio, Lombardia e Campania, il quadro sintetico delle altre Regioni, l'orientamento Cass. SS.UU. 8230/2019 sulla nullità testuale e la disciplina introdotta dal D.L. 69/2024 convertito dalla L. 105/2024.

NOTA METODOLOGICA

Il presente Quaderno è redatto sulla base di fonti normative primarie (testi vigenti pubblicati in Gazzetta Ufficiale e nei Bollettini Ufficiali regionali) e della giurisprudenza di legittimità, costituzionale e amministrativa con estremi verificabili. Le norme e le pronunce sono citate per articolo, comma e data. L'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 è citato nella formulazione vigente dopo la L. 105/2024. Dove il dato non è puntualmente reperibile presso fonti istituzionali, la circostanza è dichiarata esplicitamente.

I. Premessa

Una quota significativa degli immobili oggi presenti sul mercato secondario italiano ha una storia edilizia che passa per uno dei tre condoni straordinari emanati dal legislatore nazionale: la Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'articolo 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 e l'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326.

La compravendita di un immobile condonato presenta nodi specifici sia sotto il profilo della commerciabilità giuridica (art. 46 D.P.R. 380/2001) sia sotto quello della regolarità urbanistica sostanziale. Il presente Quaderno affronta il tema dal punto di vista operativo, con particolare attenzione al punto più frequentemente sottovalutato nella prassi: il ruolo della concessione in sanatoria come titolo edilizio dell'immobile, che sostituisce a tutti gli effetti il titolo originario mancante o insufficiente e costituisce il riferimento da enunciare in atto notarile.

2. I tre condoni edilizi nazionali

Le tre sanatorie straordinarie non sono discipline sovrapponibili. Ciascuna ha un proprio ambito oggettivo, temporale e procedurale, e la giurisprudenza (da ultimo T.A.R. Lombardia n. 1326/2025) ha ribadito che le discipline sono autonome: una domanda presentata sotto una legge non può essere trattata come se rientrasse in un'altra.

PROFILO	PRIMO CONDONO	SECONDO CONDONO	TERZO CONDONO
Fonte	L. 47/1985, Capo IV	Art. 39 L. 724/1994	Art. 32 D.L. 269/2003 conv. L. 326/2003
Ultimazione opere	entro 1° ottobre 1983	entro 31 dicembre 1993	entro 31 marzo 2003
Termine domanda	entro 30 giugno 1987 (con maggiorazioni)	entro 31 marzo 1995 (e successive proroghe)	dal 11/11/2004 al 10/12/2004
Limiti volumetrici	Non quantitativi di regola	30% volumetria o 750 mc	30% o 750 mc; max 3.000 mc complessivi; limiti regionali più stringenti
Ruolo Regioni	Limitato	Limitato	Sostanziale (Corte Cost. 196/2004)
Silenzio-assenso	24 mesi dalla documentazione completa, con pagamenti integrali (art. 35)	1 anno (2 anni per Comuni oltre 500.000 abitanti) dall'entrata in vigore L. 724/1994, con pagamenti integrali e documentazione completa (art. 39 c. 4)	24 mesi (art. 32 c. 37); non opera in presenza di cause ostative

⚠ AUTONOMIA DELLE DISCIPLINE

Una domanda inammissibile ai sensi della L. 47/1985 (ad esempio per opere ultimate dopo il 1° ottobre 1983) non è automaticamente convertibile in domanda ai sensi della L. 724/1994 o della L. 326/2003. Ogni procedimento di condono deve essere definito in rigorosa applicazione della disciplina cui la domanda afferisce (T.A.R. Lombardia n. 1326/2025). Il rigetto espresso, anche a distanza di anni, è sempre possibile.

3. La concessione in sanatoria come titolo edilizio per il rogito

È il punto centrale del presente Quaderno. Nella prassi della compravendita si tende ad affiancare alla concessione in sanatoria il titolo edilizio originario come se fossero documenti complementari. Questo è giuridicamente inesatto.

3.1 Il principio giuridico

L'articolo 46 del D.P.R. 380/2001, riprendendo la disciplina già dell'articolo 40 della L. 47/1985, prescrive che gli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su edifici o loro parti contengano, a pena di nullità, la dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo abilitativo o, in alternativa, del permesso in sanatoria.

La disposizione pone la concessione (o il permesso) in sanatoria come titolo **alternativo** al titolo originario, non come documento aggiuntivo. Per gli immobili oggetto di condono è il provvedimento di sanatoria, non la licenza o la concessione originaria, a costituire il titolo edilizio dell'immobile ai fini della commerciabilità.

LA REGOLA OPERATIVA

Per un immobile realizzato in assenza di titolo e successivamente sanato, il titolo edilizio è la concessione in sanatoria rilasciata dal Comune. Per un immobile realizzato con titolo originario e poi ampliato o modificato in difformità, e sanato, il titolo rilevante per la parte sanata è il permesso in sanatoria, che si somma al titolo originario per la parte conforme. In ogni caso, la concessione in sanatoria deve essere fisicamente disponibile (in originale o in copia conforme) al momento del rogito e i suoi estremi devono essere enunciati nell'atto con numero, data e Comune emittente.

3.2 La sentenza Cass. Sez. Un. 22 marzo 2019 n. 8230

Il contrasto giurisprudenziale precedente

Fino al 2019 la giurisprudenza ha oscillato per anni fra due tesi opposte sul perimetro della nullità degli atti di compravendita di immobili con profili di irregolarità urbanistica. La **tesi della nullità formale** riteneva sufficiente, ai fini della validità dell'atto, la mera menzione degli estremi del titolo abilitativo, a prescindere dalla conformità effettiva dell'immobile al titolo stesso. La **tesi della nullità sostanziale** riteneva invece che la nullità colpisse tutti gli atti aventi ad oggetto immobili non in regola con la disciplina urbanistica, in coerenza con la finalità di contrasto all'abusivismo sottesa alla normativa. L'incertezza generava rilevanti problemi di sicurezza nella circolazione dei beni immobili.

La scelta delle Sezioni Unite

Le Sezioni Unite hanno aderito alla tesi della nullità formale, qualificandola come **nullità testuale** ai sensi dell'articolo 1418, comma 3, del codice civile, con una precisazione destinata a conciliare formalismo e sostanza: il titolo menzionato nell'atto deve esistere davvero e deve essere riferibile all'immobile. Il contratto è quindi nullo in due casi specifici, e solo in questi: quando nell'atto manchi la dichiarazione sugli estremi del titolo; quando il titolo dichiarato sia inesistente oppure non sia riferibile all'immobile oggetto dell'atto.

Le conseguenze per la compravendita

Il principio affermato ha due corollari di portata operativa, entrambi rilevanti per l'immobile condonato.

Il primo corollario riguarda la **riferibilità del titolo all'immobile nel suo complesso**. Se nell'atto viene indicato solo il titolo originario (ad esempio una licenza edilizia del 1978) per un immobile che è stato successivamente ampliato e la cui parte ampliata è stata sanata con concessione in sanatoria, la menzione risulta parziale: il titolo dichiarato non copre la parte oggetto di condono. Questa è una delle ragioni centrali per cui, per l'immobile condonato, la concessione in sanatoria è il titolo da enunciare in atto, in sostituzione del titolo originario mancante o in aggiunta ad esso per la parte non condonata.

Il secondo corollario riguarda lo **spostamento dell'onere di verifica sull'acquirente**. La conformità sostanziale dell'immobile al titolo resta estranea al giudizio di validità dell'atto, ma non cessa di avere rilevanza: permane sul piano amministrativo (ordine di demolizione ex art. 31 del D.P.R. 380/2001, con la natura reale e non prescrivibile confermata dal Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria n. 9/2017), sul piano penale (fattispecie dell'art. 44 del D.P.R. 380/2001) e sul piano civilistico (responsabilità per vizi della cosa venduta, aliud pro alio). L'acquirente che non verifica la corrispondenza fra titolo enunciato in atto e stato di fatto dell'immobile acquista un contratto valido, ma assume un rischio che può concretizzarsi anche a distanza di molti anni dalla stipula.

IN SINTESI: COSA CAMBIA CON LE SS.UU. 8230/2019

La validità di un atto di compravendita dipende dalla correttezza documentale e formale delle dichiarazioni sul titolo edilizio, non dalla conformità sostanziale dell'immobile al titolo. Il notaio verifica che il titolo dichiarato esista e sia riferibile all'immobile; non è tenuto a indagini sulla conformità sostanziale. L'onere di verificare, tramite un tecnico abilitato, che lo stato di fatto corrisponda al titolo enunciato in atto si trasferisce di fatto sull'acquirente. È il motivo per cui, nella sezione 8 di questo Quaderno, si raccomanda la consegna integrale del dossier urbanistico prima del preliminare e non al rogito.

3.3 Cosa deve essere disponibile al notaio

Per il rogito di un immobile condonato, il venditore deve poter esibire al notaio, e consegnare all'acquirente, il seguente nucleo documentale:

- **Concessione (o permesso) in sanatoria**, nel provvedimento espresso rilasciato dal Comune, con numero, data, estremi dell'atto comunale di rilascio.

- **In assenza di provvedimento espresso**, attestazione comunale dell'avvenuto perfezionamento del silenzio-assenso ai sensi dell'articolo 35 L. 47/1985 o dell'articolo 32, comma 37, D.L. 269/2003, oppure documentazione idonea a dimostrarlo (estremi della domanda, integrale versamento dell'oblazione e degli oneri, decorso del termine previsto dalla disciplina applicabile: 24 mesi per il Primo e il Terzo Condono, 1 anno o 2 per Comuni oltre 500.000 abitanti per il Secondo Condono). Per il Terzo Condono, il termine per il pagamento dell'integrale oblazione era fissato dall'art. 32, comma 37, D.L. 269/2003 al 31 ottobre 2005.
- **Ricevute di pagamento integrale** dell'oblazione e degli oneri concessori.
- **Denuncia al Catasto** delle opere sanate (art. 52 L. 47/1985) con protocollo dell'Agenzia delle Entrate — Servizi Catastali.
- **Elaborati progettuali** depositati a corredo della domanda di condono.
- **Pareri delle autorità preposte a vincoli**, ove l'area sia vincolata.
- **Titolo originario**, ove esistente, per la parte di fabbricato non oggetto di condono.

⚠ **DOMANDA PENDENTE NON DEFINITA**

La semplice presentazione della domanda con pagamento delle prime rate non equivale a condono perfezionato. La giurisprudenza (Cons. Stato, sez. VI, n. 4476/2018 e orientamento consolidato) ha chiarito che il silenzio-assenso non si forma in presenza di pagamenti incompleti o di documentazione insufficiente. Nella prassi occorre sempre acquisire dal SUE del Comune competente una posizione formale: provvedimento espresso di accoglimento, attestazione di silenzio-assenso formato, oppure stato della pratica ancora istruttoria.

4. Le specificità regionali

Il Terzo Condono assume connotati diversi da Regione a Regione. A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 28 giugno 2004, alle Regioni è stato riconosciuto un ruolo sostanziale nella definizione di cosa possa essere effettivamente sanato. Lo stesso abuso può essere condonabile in una Regione e non in un'altra.

4.1 Lazio — L.R. 8 novembre 2004 n. 12

La Legge Regionale 12/2004 (BUR Lazio n. 31 del 2004) ha adottato un regime più restrittivo rispetto al nazionale. Modificata dalle LL.RR. 18/2004, 17/2005 e, da ultimo, 12/2024 (BUR n. 61 del 30 luglio 2024).

L'articolo 2, lettera b, consente il condono solo per nuove costruzioni a destinazione **esclusivamente residenziale**, con limiti di 450 mc per singola domanda (fino a un complessivo di 900 mc per prima casa) e 300 mc negli altri casi. Le nuove costruzioni commerciali sono escluse: il T.A.R. Lazio, con sentenza n. 16105/2025, ha rigettato l'istanza di condono su un fabbricato commerciale ampliato.

L'articolo 3 individua le cause ostative. La formulazione originaria estendeva l'esclusione anche ai vincoli sopravvenuti, regime confermato legittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 181/2021. La L.R. 12/2024 ha soppresso le parole «anche prima dell'apposizione del vincolo» con efficacia sulle sole pratiche pendenti, senza configurare un nuovo condono né riaprire termini.

Lazio — Sintesi

FONTE

L.R. 12/2004, modificata da L.R. 18/2004, 17/2005, 12/2024

NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI

450 mc per domanda, max 900 mc per prima casa; 300 mc altre

NUOVE COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI

Escluse dalla sanatoria

REGIME VINCOLI

Esclusione per aree gravate da vincoli a tutela di monumenti naturali, SIC, ZPS, parchi, aree protette; mitigazione per vincoli sopravvenuti dopo L.R. 12/2024

4.2 Lombardia — L.R. 3 novembre 2004 n. 31

La disciplina lombarda è fra le più restrittive d'Italia. L'articolo 2 prevede che siano suscettibili di sanatoria solo gli ampliamenti entro il **20% della volumetria originaria o, in alternativa, 500 mc**, contro il 30% o 750 mc della disciplina nazionale.

I mutamenti di destinazione d'uso sono esclusi quando superiori a 500 mc per unità e non conformi alle previsioni urbanistiche. Nelle aree demaniali e nei parchi regionali è condonabile solo la tipologia 6 dell'Allegato 1 (manutenzione straordinaria). Nei parchi naturali, riserve e monumenti naturali solo le opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b, D.P.R. 380/2001.

In area vincolata paesaggisticamente, il Consiglio di Stato ha confermato (sentenza n. 785 del 25 gennaio 2024; sentenza n. 6149/2022) che le nuove costruzioni — incluse verande chiuse su quattro lati — non sono suscettibili di sanatoria, a prescindere dalla data di imposizione del vincolo. Sono sanabili solo opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria se conformi alle norme urbanistiche.

Lombardia — Sintesi

FONTE

L.R. 31/2004

LIMITI GENERALI

20% volumetria originaria o 500 mc

MUTAMENTI DESTINAZIONE

Esclusi oltre 500 mc per unità, se non conformi agli strumenti urbanistici

AREE DEMANIALI E PARCHI REGIONALI

Solo manutenzione straordinaria (tip. 6)

PARCHI NATURALI, RISERVE, MONUMENTI NATURALI

Solo manutenzione straordinaria ex art. 3 c. 1 lett. b D.P.R. 380/2001

AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Escluse nuove costruzioni e verande (Cons. Stato 785/2024, 6149/2022)

4.3 Campania — L.R. 18 novembre 2004 n. 10

La disciplina campana presenta la vicenda applicativa più complessa fra le tre Regioni qui approfondite. La L.R. 10/2004, nella formulazione originaria, fissava limiti particolarmente restrittivi: ampliamenti fino al 15 per cento della volumetria originaria e comunque non oltre 250 metri cubi; nuove costruzioni residenziali conformi agli strumenti urbanistici fino a 250 metri cubi per singola domanda, con tetto complessivo di 600 metri cubi. Erano previste inoltre maggiorazioni degli oneri concessori del cento per cento rispetto alla misura ordinaria.

La Corte Costituzionale, con **sentenza 6-10 febbraio 2006 n. 49** (GU n. 7 del 15 febbraio 2006), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli articoli 1, 3 (eccettuate le lettere b e d del comma 2), 4, 6 (commi 1, 2 e 5) e 8 della L.R. 10/2004. Si tratta proprio delle disposizioni che individuavano i limiti volumetrici più stringenti, le esclusioni soggettive ulteriori e le maggiorazioni degli oneri. La Corte ha motivato ritenendo che la Regione avesse ecceduto il perimetro della propria competenza, comprimendo l'ambito applicativo del condono oltre quanto consentito e intervenendo su profili riservati al legislatore nazionale.

△ CONSEQUENZA PRATICA IN CAMPANIA

Caduti i limiti regionali più restrittivi, in Campania il Terzo Condonò si applica, per le parti oggetto di declaratoria di incostituzionalità, secondo la disciplina nazionale (art. 32 D.L. 269/2003 conv. L. 326/2003). Le disposizioni regionali sopravvissute alla sentenza (fra cui le lettere b e d del comma 2 dell'art. 3, relative a specifiche cause ostative, e le disposizioni procedurali non censurate) continuano a operare. L'istruttoria di una pratica campana richiede quindi la verifica puntuale dell'articolo effettivamente applicabile, distinguendo le disposizioni caducate da quelle ancora vigenti.

La legge è stata successivamente modificata da numerosi interventi regionali, da ultimo dalla L.R. 2/2026. Sul fronte delle pratiche pendenti dei primi due condoni, particolarmente diffuse nel territorio campano, la L.R. 16/2014 ha prorogato al 31 dicembre 2015 il termine per la definizione da parte dei Comuni; proroghe successive hanno spostato il termine ulteriormente, fino al 31 dicembre 2026 ai sensi della L.R. 2/2026. La Corte Costituzionale, con sentenza n. 117 del 25 giugno 2015, ha confermato la legittimità di tale proroga, precisando che si tratta di un termine sollecitatorio rivolto ai Comuni per definire le domande giacenti, senza riaprire termini per la presentazione o l'integrazione delle istanze. La stessa Corte ha altresì confermato che la proroga non riguarda il Terzo Condonò e che per quest'ultimo permane il carattere più restrittivo dell'ambito oggettivo.

Campania — Sintesi**FONTE**

L.R. 10/2004 nel testo coordinato con Corte Cost. 49/2006 e successive modifiche regionali fino alla L.R. 2/2026

LIMITI VOLUMETRICI DEL TERZO CONDONO

I limiti regionali restrittivi (15% o 250 mc ampliamenti; 250/600 mc nuove costruzioni) sono stati caducati dalla Corte Cost. 49/2006; si applicano i limiti nazionali (30% o 750 mc; 3.000 mc complessivi)

ONERI CONCESSORI

La maggiorazione regionale del cento per cento (art. 6 commi 1, 2 e 5) è stata caducata dalla Corte Cost. 49/2006

PRATICHE PRIMO E SECONDO CONDONO

Termine di definizione da parte dei Comuni prorogato al 31 dicembre 2026 (L.R. 2/2026); termine sollecitatorio (Corte Cost. 117/2015), che non riapre termini per nuove domande

REGIME DEI VINCOLI (TERZO CONDONO)

Effetto ostativo anche per vincoli non assoluti, secondo disciplina nazionale e giurisprudenza costituzionale

PROFILO OPERATIVO

Pratiche pendenti dei primi due condoni frequenti; verifica al SUE indispensabile; per il Terzo Condonò distinzione tra disposizioni regionali caducate e sopravvissute

5. Quadro sintetico delle altre Regioni

Per le Regioni non approfondite nel capitolo 4, si fornisce un quadro sintetico che orienta alla consultazione diretta delle fonti ufficiali. La verifica puntuale della legge regionale applicabile al singolo immobile resta sempre necessaria e non può essere sostituita da fonti indirette.

REGIONE	PRINCIPALE L.R. DI ATTUAZIONE L. 326/2003	FONTE UFFICIALE
Piemonte	L.R. 9/2005 e successive	BUR Piemonte
Liguria	L.R. 5/2004 e successive	BUR Liguria
Veneto	L.R. 21/2004 e successive	BUR Veneto
Emilia-Romagna	L.R. 23/2004 (con interventi Corte Cost.)	BUR Emilia-Romagna
Toscana	L.R. 53/2004 (con interventi Corte Cost.)	BUR Toscana
Umbria	L.R. 21/2004	BUR Umbria
Marche	L.R. 23/2004	BUR Marche
Abruzzo	L.R. 16/2004 e successive	BUR Abruzzo
Molise	L.R. 36/2004	BUR Molise
Puglia	L.R. 28/2003 e successive	BUR Puglia
Basilicata	L.R. 11/2005	BUR Basilicata
Calabria	Disciplina regionale con L.R. successive	BUR Calabria
Sicilia	Disciplina speciale, da ultimo L.R. 27/2024 (recepimento Salva-Casa)	GURS Sicilia
Sardegna	L.R. 4/2004	BURAS Sardegna
Valle d'Aosta	Disciplina regionale autonoma	BUR Valle d'Aosta
Friuli-V.G.	Disciplina speciale (con interventi Corte Cost.)	BUR FVG
Trentino-Alto Adige	Competenza delle Province Autonome di Trento e Bolzano	BUR Province Autonome

METODO CONSIGLIATO

Per ogni operazione immobiliare che coinvolga un immobile condonato in Regione diversa da Lazio, Lombardia e Campania, la consultazione diretta della legge regionale nel testo coordinato pubblicato dal Consiglio Regionale competente, o su Normattiva dove applicabile, è il passaggio metodologicamente corretto. Le leggi regionali hanno subito nel tempo molteplici modifiche e integrazioni: l'estremo riportato nella tabella orienta alla ricerca ma non esime dalla verifica dell'ultima versione vigente.

6. La compravendita: attori e responsabilità

6.1 Il notaio

Il notaio verifica che nell'atto sia inserita la dichiarazione sugli estremi del titolo abilitativo e che tali estremi corrispondano a un titolo realmente esistente. L'articolo 47 del D.P.R. 380/2001 configura in capo al notaio una responsabilità disciplinare (art. 28 L. 89/1913) per il ricevimento di atti nulli non convalidabili. Secondo la giurisprudenza di legittimità il notaio non è tenuto, invece, a indagini sulla conformità sostanziale dell'immobile al titolo: quella resta onere delle parti.

6.2 Il venditore

Il venditore ha l'onere di predisporre un dossier documentale completo prima di conferire l'incarico di vendita in esclusiva. Oltre ai documenti elencati al punto 3.3, deve essere verificata la corrispondenza fra stato di fatto, planimetria catastale depositata e titoli abilitativi, con particolare attenzione a eventuali interventi realizzati dopo il condono che abbiano alterato la configurazione sanata.

6.3 L'acquirente

La sentenza Cass. SS.UU. 8230/2019 ha trasferito sull'acquirente l'onere sostanziale della verifica. L'ordine di demolizione ha natura reale, segue la cosa e, secondo il Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria n. 9/2017, non è soggetto a prescrizione. L'acquirente che omette la verifica urbanistica si espone a un rischio che può concretizzarsi anche a distanza di molti anni.

6.4 L'agenzia immobiliare

L'agenzia svolge una funzione di governance del rischio. Non assume le responsabilità del notaio o del tecnico, ma la raccolta sistematica della documentazione prima dell'incarico, la verifica sommaria di coerenza e la trasmissione integrale alle controparti costituiscono lo standard professionale oggi atteso. La trasparenza nella fase pre-contrattuale è il principale strumento di tutela rispetto a contestazioni successive.

7. Il Decreto Salva-Casa 2024

Il D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito dalla L. 24 luglio 2024 n. 105 (GU n. 175 del 27 luglio 2024), ha introdotto modifiche rilevanti al Testo Unico Edilizia. Le novità direttamente rilevanti per la compravendita di immobili condonati sono tre.

7.1 Il nuovo articolo 9-bis T.U.E.: lo stato legittimo

Lo stato legittimo dell'immobile è rappresentato, in via alternativa, dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, ovvero dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o sull'intera unità. Per gli immobili realizzati in epoca anteriore all'obbligo generalizzato di titolo edilizio, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto integrate da documentazione probatoria (foto, estratti, documenti d'archivio).

Per gli immobili condonati, il titolo che comprova lo stato legittimo è la concessione (o il permesso) in sanatoria, integrato dai titoli abilitativi di eventuali interventi edilizi successivi.

7.2 L'articolo 36-bis T.U.E.: la doppia conformità attenuata

Il nuovo articolo 36-bis disciplina l'accertamento di conformità per parziali difformità, variazioni essenziali e assenza di SCIA. Il regime di doppia conformità è attenuato: conformità alla disciplina urbanistica vigente alla data della domanda e conformità alla disciplina edilizia vigente alla data della realizzazione dell'opera. Il regime della doppia conformità piena (art. 36) resta per gli abusi primari.

7.3 L'articolo 34-bis T.U.E.: le tolleranze

Per una trattazione puntuale si rinvia al Quaderno USEC N.19. In sintesi, il D.L. 69/2024 ha introdotto soglie differenziate (2%, 3%, 4%, 5%, 6%) per interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, inversamente proporzionali alla superficie utile dell'unità immobiliare. Le linee guida del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 gennaio 2025 hanno fornito i criteri interpretativi applicativi.

IL SALVA-CASA NON È UN CONDONO

Il Decreto Salva-Casa non costituisce una nuova sanatoria straordinaria e non si sostituisce alle discipline dei tre condoni. Interviene su un piano diverso: semplifica la prova dello stato legittimo, amplia le tolleranze costruttive ed esecutive e rende accessibile la regolarizzazione delle parziali difformità e delle variazioni essenziali attraverso la doppia conformità attenuata dell'art. 36-bis T.U.E. Per gli abusi primari, ultimati oltre i termini dei tre condoni e non coperti da essi, la strada resta quella della sanatoria ordinaria ex art. 36 T.U.E. con doppia conformità piena, nelle condizioni di accesso ivi previste.

8. Procedure operative per la compravendita

Nella compravendita di un immobile condonato le informazioni documentali rilevanti non maturano al rogito ma molto prima, nel momento in cui l'acquirente sta decidendo se firmare una proposta e, successivamente, il contratto preliminare con versamento della caparra. Il paragrafo distingue le due fasi e indica cosa deve essere disponibile e consegnato in ciascuna di esse.

8.1 Documenti che il venditore deve consegnare prima del preliminare

Questo è il dossier che il venditore, tramite l'agenzia o direttamente, deve rendere disponibile al potenziale acquirente prima della firma del contratto preliminare (o della proposta irrevocabile di acquisto, se la prassi locale la anticipa). La firma del preliminare comporta, per l'acquirente, il versamento della caparra e l'assunzione dell'obbligo di acquistare: è quindi il momento in cui ha diritto di conoscere l'intera storia urbanistica dell'immobile.

DOSSIER PRE-PRELIMINARE — ELENCO COMPLETO

1. **Titolo di provenienza:** atto di acquisto, successione o donazione, con note di trascrizione.
2. **Visura catastale** aggiornata dell'immobile, comprensiva di intestazione, rendita e identificativi.
3. **Planimetria catastale** depositata, corrispondente allo stato di fatto attuale (con eventuale aggiornamento DOCFA se necessario).
4. **Concessione (o permesso) in sanatoria**, in originale o copia conforme, con numero, data, Comune emittente. È il titolo edilizio dell'immobile condonato (cap. 3).
5. **Attestazione dello stato della pratica** rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, che confermi il perfezionamento della sanatoria o, in caso di pratica ancora pendente, lo stato effettivo del procedimento.
6. **Ricevute di pagamento integrale** dell'oblazione e degli oneri concessori, in tutte le rate.
7. **Copia della domanda di condono** con timbro di protocollo e data di presentazione.
8. **Elaborati grafici** (piante, sezioni, prospetti) depositati a corredo della domanda di condono.
9. **Denuncia al Catasto delle opere sanate** ai sensi dell'articolo 52 della Legge 47/1985, con protocollo dell'Agenzia delle Entrate.
10. **Titolo edilizio originario**, ove esistente, per la parte del fabbricato non oggetto di condono.
11. **Titoli abilitativi per interventi successivi al condono:** permessi di costruire, SCIA, CILA per lavori realizzati dopo il perfezionamento della sanatoria.
12. **Pareri delle autorità preposte a vincoli:** Soprintendenza, Regione, Ente Parco, autorità idraulica, ove l'area sia vincolata.
13. **Certificato di destinazione urbanistica (CDU)**, quando il terreno o l'immobile richiedano questa informazione (tipicamente per immobili con resede o terreni pertinenziali).
14. **Certificato di agibilità** o segnalazione certificata di agibilità, se rilasciati o presentati.
15. **Attestato di prestazione energetica (APE)** in corso di validità (10 anni dalla data di emissione, purché non intervengano interventi che modifichino la prestazione).
16. **Visura ipocatastale** (ventennale), utile a verificare l'assenza di ipoteche, pignoramenti, servitù o trascrizioni pregiudizievoli.
17. **Documentazione condominiale**, se applicabile: ultimo bilancio condominiale approvato, regolamento condominiale, dichiarazione dell'amministratore sull'assenza di morosità e di lavori straordinari deliberati ma non ancora pagati (art. 1130 n. 9 c.c.).
18. **Contratto di locazione**, se l'immobile è locato, con data di scadenza e stato dei pagamenti; ovvero eventuale rinuncia alla prelazione dell'inquilino ex art. 38 L. 392/1978.

△ PERCHÉ PRIMA DEL PRELIMINARE

La consegna del dossier completo dopo la firma del preliminare non tutela l'acquirente: l'obbligo è ormai assunto e la caparra versata. Le difformità emerse in fase di rogito obbligano a rinegoziare il prezzo, a imporre integrazioni documentali o a risolvere il contratto con contenzioso. L'unico momento in cui l'acquirente ha ancora piena libertà di trattativa è quello che precede il preliminare. Anche dal punto di vista del venditore, la trasparenza in questa fase evita contestazioni successive e consolida la serietà della trattativa.

8.2 Integrazioni documentali per il rogito

Ferma restando la consegna del dossier di cui al paragrafo precedente, al momento del rogito il venditore deve portare con sé anche i documenti necessari all'atto notarile che possono essere prodotti poco prima della stipula:

- Originali (o copie conformi) dei titoli abilitativi menzionati nell'atto, inclusa la concessione in sanatoria, che il notaio acquisisce agli atti.
- Dichiarazioni aggiornate dell'amministratore di condominio circa l'assenza di morosità e di lavori straordinari deliberati ma non pagati.
- Relazione notarile preliminare con la verifica della continuità delle trascrizioni ventennali, predisposta dal notaio stesso.
- Eventuali estinzioni di ipoteche pregresse contestuali alla vendita, con quietanze bancarie di chiusura.
- Codici fiscali e documenti di identità delle parti in corso di validità.

8.3 Clausola tipo per il contratto preliminare

CLAUSOLA CONSIGLIATA

«La parte promittente venditrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della [L. 47/1985 / L. 724/1994 / L. 326/2003], giusta concessione/permesso in sanatoria n. [...] del [...] rilasciato/a dal Comune di [...]. Dichiara che sono stati integralmente corrisposti l'oblazione e gli oneri concessori e che l'immobile è stato regolarmente denunciato al Catasto. Garantisce la corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati depositati a corredo della pratica di sanatoria, nonché l'assenza di interventi edilizi successivi non autorizzati. Dichiara di avere consegnato alla parte promittente acquirente, prima della firma del presente contratto, il dossier urbanistico completo come indicato in documentazione allegata. Si impegna a consegnare all'atto del rogito la documentazione originale. La parte promittente acquirente dichiara di avere preso visione del dossier e si riserva il diritto di effettuare, entro il [...], ulteriori verifiche tecniche e giuridiche. L'emersione di difformità non dichiarate e non rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis D.P.R. 380/2001 darà diritto alla parte promittente acquirente di richiedere la regolarizzazione a carico del venditore, la riduzione congrua del prezzo, ovvero la risoluzione del contratto con restituzione della caparra e risarcimento del danno».

8.4 Casi specifici

⚠ PRATICA PENDENTE AL MOMENTO DEL ROGITO

Ove la domanda di condono non sia stata definita con provvedimento espresso, la commerciabilità è ammessa dalla giurisprudenza (tra le altre, Cass. n. 15734/2003) a condizione che nell'atto siano indicati gli estremi della domanda, sia stato corrisposto quanto dovuto nelle scadenze previste e vi sia dichiarazione esplicita circa lo stato del procedimento. L'acquirente deve essere informato del rischio di un eventuale successivo provvedimento negativo.

⚠ DIFFORMITÀ SOPRAVVENUTE AL CONDONO

Interventi edilizi realizzati dopo il perfezionamento del condono e non autorizzati costituiscono nuovo abuso, non coperto dalla sanatoria originaria. La regolarizzazione va cercata nei percorsi ordinari: art. 36 T.U.E. per gli abusi primari, art. 36-bis T.U.E. per parziali difformità, variazioni essenziali e assenze di SCIA. Se le difformità rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, nessun intervento è dovuto, ma il tecnico abilitato deve attestarlo.

Nella compravendita di un immobile condonato, la concessione in sanatoria non è un documento complementare: è il titolo edilizio da menzionare nel rogito. La distinzione non è formale, ma sostanziale.

ANALISI USEC

Quaderno a cura di USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari. Le informazioni hanno carattere divulgativo e non costituiscono parere legale, tecnico o notarile. Per l'applicazione ai casi concreti si raccomanda la consulenza di professionisti abilitati. USEC declina ogni responsabilità per l'uso improprio delle informazioni. © 2026 USEC — Tutti i diritti riservati.