



Pordenone, data protocollo

All'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste  
Alla c.a. del Presidente ing. Giovanni Basilisco  
PEC: [trieste@ordineingegneri.legalmail.it](mailto:trieste@ordineingegneri.legalmail.it)

All'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori della Provincia di Trieste  
Alla c.a. della Presidente arch. Graziella Bloccari  
PEC: [archtrieste@pec.aruba.it](mailto:archtrieste@pec.aruba.it)

All'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di  
Trieste  
Alla c.a. del Presidente per. ind. Luca Tommasoni  
PEC: [ordineditrieste@pec.cnpi.it](mailto:ordineditrieste@pec.cnpi.it)

Al Collegio dei Geometri e dei Geometri e dei  
Geometri Laureati della Provincia di Trieste  
Alla c.a. del Presidente geom. Paolo Schiavon  
PEC: [collegio.trieste@geopec.it](mailto:collegio.trieste@geopec.it)

**Oggetto: Quesito art. 40 ter della legge regionale 19/2009**

Con la presente si provvede a riscontrare la richiesta pervenuta al prot. n. 0000297 di data 5 marzo 2026 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste, dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trieste, dell'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Trieste e del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Trieste avente ad oggetto la richiesta di parere in ordine all'articolo 40 ter della legge regionale 19/2009.

Con il quesito sopra emarginato, si chiede allo Scrivente Servizio un chiarimento interpretativo in merito alla definizione di "stato legittimo dell'immobile" di cui all'articolo 40 ter della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19.

In particolare, si chiede di chiarire in merito alla formulazione "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa", se tale formulazione, e in particolare l'espressione "o che ne ha legittimato la stessa", debba ritenersi comprensiva anche delle difformità edilizie oggetto di condono mediante il versamento dell'oblazione ai sensi della legge 47/1985, della legge 724/1994 e del decreto legge 269/2003, convertito con modificazioni dalla legge 36/2003; si richiede, altresì, se la disposizione possa ritenersi applicabile anche agli interventi oggetto di procedimenti sanzionatori conclusi con il versamento delle sanzioni previste dal Capo VI della legge regionale 19/2009.

La Direzione pone in evidenza che l'articolo 40 ter del Codice regionale dell'edilizia recepisce la definizione di "stato legittimo" già introdotta dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al DPR 380/2001. La disposizione definisce il quadro di legittimità del patrimonio edilizio e le relative fonti, attribuendo rilievo sia al titolo abilitativo originario, sia all'ultimo intervento di trasformazione dell'organismo edilizio.

Si rammenta altresì che, come chiarito dalla Circolare interpretativa del 21/09/2021, tale definizione è stata recepita dal legislatore regionale all'interno dell'articolo 40 ter della legge regionale 19/2009 al fine di adeguare la disciplina regionale a quella nazionale, anche con riferimento ai connessi profili fiscali. In tale ambito, la norma individua gli elementi costitutivi dello stato legittimo, ricomprendendo l'insieme dei titoli abilitativi e degli adempimenti amministrativi che hanno determinato l'evoluzione fisica e funzionale dell'immobile, fino alla sua consistenza attuale.

Per quanto concerne la fattispecie del condono, preliminarmente occorre richiamare che, il condono edilizio è una procedura a carattere straordinario con efficacia limitata nel tempo, il quale viene disciplinato in tre momenti distinti e con tre disposizioni normative differenti, ovvero con la legge 47/1985, con la legge 724/1994 e con la legge 326/2003; in ciascuna delle citate discipline, infatti, vengono rispettivamente annoverati nelle ipotesi oggetto di condono manufatti realizzati fino al 1983 (ai sensi dell'articolo 31, comma 1 della legge 47/1985), 1993 (ai sensi dell'articolo 39, comma 11 della legge 724/1994) e fino al 2003 (ai sensi dell'articolo 32, comma 252 della legge 326/2003).

Per quanto concerne gli effetti del condono, occorre chiarire che il condono ha quale effetto la sanatoria non solo formale, ma anche sostanziale dell'abuso, a prescindere dalla conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia. Si tratta quindi di un provvedimento vincolato che viene rilasciato dal Comune in presenza di tutte le condizioni previste dalla legge statale e regionale di riferimento entro un termine perentorio.

Come noto l'articolo 35 della legge 47/1985 dispone che "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni": per tenore letterale della disposizione speciale ("viene altresì rilasciato", in aggiunta quindi al rilascio del provvedimento in sanatoria e per effetto dello stesso), l'emissione del certificato di agibilità risulta atto dovuto ex lege quale conseguenza del perfezionamento del processo di condono edilizio, non necessitando di specifica istanza volta al suo rilascio (né, tanto meno, di presentazione di SCA).

Premesso un tanto, si ritiene che nel caso delle difformità edilizie oggetto di condono mediante il versamento dell'oblazione ai sensi della legge 47/1985, della legge 724/1994 e del decreto-legge 269/2003, le stesse risultano sanate dal rilascio dei titoli edilizi sopra richiamati e dall'agibilità.

In merito agli interventi oggetto di procedimenti sanzionatori conclusi con il versamento delle sanzioni previste dal Capo VI della legge regionale 19/2009, si evidenzia che la cosiddetta fiscalizzazione edilizia consiste nella sostituzione della demolizione di un abuso con una sanzione pecuniaria. Tale istituto è ammesso nei casi e alle condizioni previste dagli artt. 45 comma 2, 46 comma 2 e 47 comma 2 della medesima legge, riconducibili a:

- interventi eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo;
- difformità parziali rispetto al titolo edilizio;
- interventi realizzati sulla base di un titolo successivamente annullato.

In tutti i casi, la regola generale resta la demolizione poiché la sanzione rappresenta una soluzione residuale, subordinata a condizioni tecniche o strutturali che impediscono il ripristino ai sensi degli artt. 46 comma 2 e 47 comma 2 oppure all'esigenza di evitare effetti eccessivamente gravosi o sproporzionati dell'azione amministrativa.

In quest'ultimo caso, il mantenimento dell'opera abusiva è consentito in presenza di specifiche condizioni normativamente individuate nelle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'articolo 45, che giustificano la deroga alla regola demolitoria al fine di bilanciare l'interesse pubblico al rispetto della pianificazione urbanistica e l'interesse privato al mantenimento dell'opera, assicurando al contempo un giusto ristoro all'Ente pubblico.

Un punto fondamentale è che la fiscalizzazione non ha effetto sanante, essendo qualificata come misura alternativa alla demolizione, finalizzata a chiudere il procedimento repressivo quando la demolizione non è praticabile. È priva di effetti regolarizzanti automatici perché non comporta accertamento di conformità urbanistica né rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria: l'abuso rimane tale sotto il profilo giuridico, pur non essendo demolito. Unica eccezione il caso degli interventi eseguiti con titolo poi annullato, per i quali la legge attribuisce espressamente al pagamento della sanzione un effetto equivalente alla sanatoria edilizia.

Le recenti modifiche normative hanno inciso non tanto sulla natura della fiscalizzazione, quanto sul suo ruolo nella ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile. In particolare, il pagamento delle sanzioni entra tra gli elementi da considerare per individuare lo stato legittimo.

Tuttavia, questo riconoscimento non implica una trasformazione automatica della fiscalizzazione in sanatoria: il pagamento della sanzione non diventa un titolo edilizio, né equivale a un accertamento di conformità. Esso rappresenta piuttosto un dato da coordinare con i titoli abilitativi, ai fini dell'individuazione delle porzioni dell'immobile oggetto di fiscalizzazione rispetto a quelle legittimate con titoli rilasciati, legittimanti o assentiti.

In altri termini si tratta di uno strumento utile a ricostruire le diverse "provenienze" di legittimità o giustificazione ad esistere per ciascuna porzione dell'edificio, compreso quelle porzioni lievemente discordanti che qualificano tolleranze edilizie.

In questa prospettiva, la fiscalizzazione svolge una funzione prevalentemente sanzionatoria e "conservativa": consente la permanenza di un'opera abusiva quando non è possibile eliminarla, ma non ne modifica la natura giuridica originaria.

L'interpretazione più recente della giurisprudenza (Sentenza 8904/2025 del Consiglio di Stato) conferma questa impostazione ribadendo che la sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione non produce effetti di legittimazione urbanistica e non può essere considerata una forma implicita di sanatoria. Anche in presenza del pagamento e dell'eventuale utilizzo dell'immobile, resta necessario un espresso accertamento di conformità per ottenere una regolarizzazione.

In sintesi, quindi, si ritiene applicabile l'articolo 40 ter anche alle fattispecie oggetto di condono in quanto il procedimento straordinario di condono determina in ogni caso la sanatoria sostanziale. La fiscalizzazione, invece, non rappresenta una forma di sanatoria, ma un istituto autonomo, con funzione limitata: chiude il procedimento repressivo quando la demolizione non è praticabile, ma lascia invariata la qualificazione dell'abuso, salvo specifiche eccezioni espressamente previste. Pertanto, tale fattispecie non potrà essere considerata al fine di ricostruire lo stato legittimo dell'immobile.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Cristina Amirante  
Assessore regionale alle Infrastrutture e Territorio

*Documento informatico sottoscritto con firma  
digitale ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.*