

IMMOBILI CONDONATI A FIRENZE

Guida Operativa per Agenzie Immobiliari

Sentenze 2025 · Effetti pratici · Protocollo operativo · Responsabilit  professionale

www.gcompassrl.info

INDICE DEL DOCUMENTO

01	Premessa e scenario	2
02	Le sentenze: testo, principio e portata	3
03	Posizione del Comune di Firenze e degli Ordini	4
04	Effetti pratici: interventi ammissibili e vietati	5
05	Impatto su valore, bancabilit� e compravendite	6
06	Responsabilit� professionale dell'agente immobiliare	7
07	Protocollo operativo — Fase 1: Acquisizione incarico	8
08	Protocollo operativo — Fase 2: Gestione e vendita	9
09	Scenari per profilo d'immobile e cliente	9
10	Conclusioni, opportunit� e riferimenti	10

NOTA INFORMATIVA NON VINCOLANTE

Nota informativa non vincolante. Questo documento e' una sintesi operativa basata su sentenze e comunicazioni ufficiali pubblicate entro marzo 2026. Non costituisce parere legale ne' tecnico. Verificare sempre con geometra, architetto o avvocato abilitato e con lo Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune competente prima di assumere qualsiasi decisione operativa. GCompass & Partners declina ogni responsabilit  per un utilizzo improprio del presente documento.

"In un oceano di dati e incertezze, GCompass e' il punto fermo che orienta il capitale verso il profitto."

GCompass & Partners | Strategic Corporate Advisory | www.gcompassrl.info

PREMESSA E SCENARIO

Il cambio di rotta del 2025 e i suoi effetti su Firenze

01 PREMESSA E SCENARIO

Il mercato immobiliare fiorentino affronta, dal 2025, un cambiamento radicale nell'interpretazione giurisprudenziale del condono edilizio. Tre pronunce — due del Consiglio di Stato e una del TAR Toscana — hanno stabilito un principio che rompe con decenni di prassi consolidata: il condono non rende l'opera condonata legittima. Ne evita solo la demolizione e ne consente il trasferimento. Tutto il resto — ristrutturazioni, ampliamenti, frazionamenti, cambi d'uso — sulle parti condonate e' oggi, a Firenze, sostanzialmente bloccato.

Il Comune di Firenze ha già recepito l'orientamento: lo Sportello Unico Edilizia (SUE) dichiara inefficaci i procedimenti che superano il restauro/risanamento conservativo su immobili condonati. Collegio dei Geometri, Ordine degli Architetti e Ordine degli Ingegneri hanno emesso comunicazioni ufficiali di allerta. Per chi opera nell'intermediazione immobiliare nell'area fiorentina, ignorare questo scenario non è un'opzione: è un rischio professionale, economico e legale.

3

Sentenze emesse
nel 2025

Bloccati

Interventi di
ristrutturazione

Solo fino a

Restauro/Risanamento
Conservativo

PERCHE' QUESTO DOCUMENTO

Questo documento è pensato per agenzie immobiliari, agenti, mediatori e consulenti che operano nell'area di Firenze e provincia. L'obiettivo è triplice: informare sul quadro giuridico attuale; formare con un protocollo operativo concreto; proteggere professionalmente attraverso strumenti pratici — checklist, informative tipo, schema di verifica — da integrare immediatamente nel lavoro quotidiano dell'agenzia.

- Gen 2025** Consiglio di Stato n. 482/2025 — prima sentenza chiave
- 2025** Consiglio di Stato n. 8542/2025 — conferma il principio
- Lug 2025** TAR Toscana n. 1244/2025 — applicazione in Toscana
- Nov 2025** Comuni di Firenze e Ordini professionali emettono avvisi ufficiali
- 2026** Applicazione sistematica: SUE blocca le pratiche non conformi

LE SENTENZE

Testo, principio cardine e portata giuridica

02 LE SENTENZE: TESTO, PRINCIPIO E PORTATA

**Consiglio di Stato, Sez. VI
n. 482/2025 — 22 gennaio 2025**

Prima pronuncia che afferma il principio: il condono edilizio non rende l'opera condonata legittima. Ne evita solo la demolizione e ne consente il trasferimento, che sarebbe altrimenti vietato. Le parti condonate non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi.

**Consiglio di Stato, Sez. VI
n. 8542/2025**

Conferma e consolida il principio della sentenza 482/2025. La pronuncia rafforza la sistematicità dell'indirizzo: non si tratta di un caso isolato ma di un orientamento strutturale del Consiglio di Stato destinato a produrre effetti uniformi su tutto il territorio nazionale.

**TAR Toscana, Sez. III
n. 1244/2025 — 1° luglio 2025**

Recepisce e applica l'orientamento del Consiglio di Stato nel territorio toscano. Pronuncia di riferimento diretta per il Comune di Firenze e per i Comuni dell'area metropolitana. Effetto immediato sull'attività dello Sportello Unico Edilizia (SUE) fiorentino.

Il principio cardine — citazione testuale

"Il condono edilizio non rende l'opera condonata legittima, ne evita solo la demolizione e ne consente il trasferimento, che sarebbe altrimenti vietato; conseguentemente le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi, che ne mutano inevitabilmente la natura illegittima."

*Consiglio di Stato n. 482/2025***Cosa rompe con la prassi consolidata**

Per decenni la prassi operativa — condivisa da Comuni, notai, banche e agenzie immobiliari — ha trattato il condono edilizio come una sanatoria piena: l'immobile veniva considerato regolarizzato a tutti gli effetti, e le sue volumetrie e superfici potevano costituire il punto di partenza per qualsiasi intervento futuro. Le sentenze del 2025 ribaltano questa lettura: il condono è una misura eccezionale e limitata, che produce solo due effetti: impedisce la demolizione e consente il trasferimento. Nulla di più.

ATTENZIONE — Orientamento in evoluzione

Gli Ordini professionali — Geometri, Architetti, Ingegneri — definiscono esplicitamente questa interpretazione "innovativa e non condivisa" e si stanno attivando nelle opportune sedi per ottenere chiarimenti o un superamento dell'indirizzo. Nel frattempo il Comune di Firenze applica sistematicamente le sentenze. L'evoluzione giurisprudenziale va monitorata: potrebbe cambiare nelle prossime settimane o mesi.

COMUNE DI FIRENZE E ORDINI PROFESSIONALI

Avvisi ufficiali e applicazione pratica

03 POSIZIONE DEL COMUNE DI FIRENZE E DEGLI ORDINI**Il Comune di Firenze**

La Direzione Urbanistica del Comune di Firenze ha diffuso un avviso specifico agli sportelli tecnici e ai professionisti iscritti. L'applicazione è immediata e uniforme.

- **Procedimenti bloccati:** Le pratiche edilizie che prevedono interventi superiori al restauro/risanamento conservativo su immobili condonati vengono dichiarate inefficaci e archiviate, senza rilascio di titolo edilizio.
- **La sanatoria passata non fa scudo:** L'archiviazione viene applicata anche in presenza di provvedimenti di sanatoria rilasciati in precedenza. Il titolo di condono non basta.
- **Nessun titolo edilizio:** I procedimenti archiviati non producono effetti giuridici. L'intervento rimane bloccato salvo futuri sviluppi normativi o giurisprudenziali.
- **SUE sistematico:** Lo Sportello Unico Edilizia (SUE) applica questo orientamento a tutte le nuove istanze presentate, senza eccezioni note.

Le comunicazioni degli Ordini Professionali**■ Collegio Prov. Geometri — Firenze**

Comunicazione ufficiale intitolata "IMPORTANTE — Limitazioni interventi edilizi su immobili condonati". Conferma: immobili condonati ammessi solo a interventi fino a restauro/risanamento conservativo. Definisce l'interpretazione "innovativa e non condivisa" e annuncia che il Collegio si attiverà nelle opportune sedi. Richiama massima attenzione nella verifica dello stato legittimo e nelle relazioni tecniche per compravendita.

■ Ordine degli Architetti — Firenze

Nota tecnica: "Limitazioni agli interventi edilizi su immobili condonati". Stesso orientamento. Invita a particolare attenzione nella verifica dello stato legittimo, nella corretta classificazione dell'intervento e nella predisposizione delle relazioni tecniche, con specifico riferimento alla dichiarazione di conformità nelle compravendite.

■ Ordine degli Ingegneri — Firenze

Analoghe indicazioni, con rinvio agli avvisi del Comune di Firenze sugli immobili oggetto di condono. Stessa linea prudenziale per le dichiarazioni di conformità e per i calcoli strutturali legati a interventi su edifici condonati. Applicazione anche alle perizie asseverate.

La convergenza di tre sentenze, dell'applicazione del Comune di Firenze e delle comunicazioni di tre Ordini professionali produce un quadro normativo-operativo coerente e uniforme. Non si tratta di un caso isolato né di una posizione discutibile di un singolo ente: è l'orientamento prevalente dell'intero sistema istituzionale fiorentino, al marzo 2026.

INTERVENTI EDILIZI: COSA E' PERMESSO E COSA NO

Schema operativo per la verifica rapida

04 EFFETTI PRATICI: INTERVENTI AMMISSIBILI E VIETATI

La distinzione tra interventi ammissibili e non ammissibili e' il punto operativo piu' critico. Lo schema seguente costituisce uno strumento di verifica rapida da utilizzare nella fase di acquisizione di un incarico su immobile condonato.

AMMISSIBILI	NON AMMISSIBILI (oggi)
SI Manutenzione ordinaria	NO Ristrutturazione edilizia sulle parti condonate
SI Manutenzione straordinaria	NO Ampliamenti volumetrici
SI Restauro conservativo	NO Sopraelevazioni sulle parti condonate
SI Risanamento conservativo	NO Frazionamento unita' immobiliari (se interessa le parti condonate)
SI Interventi igienico-sanitari	NO Accorpamento unita' immobiliari (idem)
SI Adeguamento impianti (senza modif. strutturali sulle parti co	NO Cambio di destinazione d'uso
SI Abbattimento barriere architettoniche (con verifica)	NO Interventi strutturali sulle parti condonate
SI Tinteggiatura, rifacimento finiture esterne	NO Demolizione e ricostruzione

Nota importante sui titoli gia' rilasciati: Le sentenze sembrano fare salvi i titoli edilizi gia' rilasciati o gia' formatisi (silenzio-assenso) prima delle pronunce. Tuttavia la posizione del Comune non e' ancora del tutto uniforme su questo punto specifico. In ogni caso, per qualsiasi intervento in corso o in fase di avanzamento su immobile condonato, e' indispensabile verificare preventivamente con il tecnico abilitato e con il SUE.

Attenzione: anche per gli interventi "ammissibili"

Anche per gli interventi teoricamente ammissibili, occorre verificare: (a) che l'intervento non tocchi le parti specificamente oggetto di condono; (b) che non esistano difformita' residue non coperte dal condono (abusi non sanati); (c) che non siano stati eseguiti ulteriori interventi successivi al condono che abbiano modificato lo stato dei luoghi oggetto di sanatoria.

05 IMPATTO SU VALORE, BANCABILITA' E COMPRAVENDITE

Valore di mercato

Gli immobili condonati con potenziale di trasformazione subiscono oggi una riduzione concreta del loro valore teorico di mercato. Il compratore non può più fare affidamento sulla leva della "ristrutturabilità" come elemento di valorizzazione futura. In pratica: immobili che venivano prezzati anche in funzione di un futuro frazionamento, cambio d'uso o ristrutturazione profonda, devono essere rivalutati al ribasso. L'entità dello sconto dipende da quanto le aspettative di trasformazione fossero incorporate nel prezzo originario.

Bancabilità e perizie

Alcuni istituti di credito stanno già rivalutando le perizie per mutui su immobili condonati. Il valore peritale potrebbe essere ridotto se il piano di investimento dell'acquirente prevede interventi oggi non assentibili. Attenzione: la banca finanzia in base al valore dell'immobile come è oggi e al valore del progetto come potrà essere domani. Se il "domani" è bloccato, il finanziamento — o il suo ammontare — può essere a rischio. Verificare sempre con la banca finanziatrice prima di formulare la proposta.

Compravendite: cosa cambia

Il condono non impedisce la compravendita: l'immobile può essere venduto e acquistato normalmente. Cambia però il quadro informativo che venditore, acquirente e agenzia devono gestire. La relazione tecnica di conformità deve riportare esplicitamente la presenza del condono, l'oggetto della sanatoria e le limitazioni agli interventi che ne derivano allo stato attuale della giurisprudenza. Il notaio deve poter attestare che entrambe le parti erano informate.

Immobili "puliti": il plus competitivo

In questo contesto, gli immobili con titolo edilizio chiaro, privi di condono e con piena conformità urbanistica e catastale diventano una categoria premium. Nessuna limitazione agli interventi futuri, piena bancabilità, massima flessibilità per l'acquirente. Per le agenzie: questi immobili vanno presentati e valorizzati commercialmente come asset distinti — "liberi da condono, liberi da vincoli" e' oggi un claim di vendita concreto e differenziante.

RESPONSABILITA' PROFESSIONALE

Obblighi dell'agente immobiliare nel nuovo scenario

06 RESPONSABILITA' PROFESSIONALE DELL'AGENTE IMMOBILIARE

Questo cambio giurisprudenziale non e' una questione puramente tecnica da delegare al geometra. Tocca direttamente la responsabilita' professionale dell'agente, i suoi obblighi informativi verso il cliente e la tutela legale dell'agenzia.

Obbligo di informazione precontrattuale**01**

L'agente che presenta un immobile condonato senza informare acquirente e venditore delle limitazioni attuali agli interventi rischia contestazioni post-rogitto. La corretta informazione precontrattuale e' un obbligo di legge: art. 1337 e 1338 c.c. (responsabilita' precontrattuale), art. 1759 c.c. (obblighi del mediatore), D.Lgs. 206/2005 — Codice del Consumo. Documentare sempre per iscritto l'avvenuta comunicazione.

Relazione tecnica di conformita'**02**

La dichiarazione di conformita' urbanistica e catastale deve ora contenere un riferimento esplicito alla presenza di condono, con indicazione del provvedimento (numero, data, Comune, legge di riferimento) e dell'oggetto della sanatoria. Il tecnico deve indicare chiaramente le limitazioni operative derivanti dalle sentenze in vigore. Non e' sufficiente attestare la regolarita' formale della sanatoria passata. Una relazione tecnica "standard" su un immobile condonato e' oggi incompleta.

Due diligence prima dell'incarico**03**

Prima di accettare un incarico di vendita su immobile condonato, l'agenzia dovrebbe condurre una verifica preliminare: tipologia e anno del condono, legge di riferimento (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003), planimetrie allegate al provvedimento, eventuali difformita' residue non coperte, ulteriori pratiche edilizie successive. Questo serve sia a tutelare l'agenzia, sia a offrire una consulenza seria.

Coordinamento con notaio e istituto di credito**04**

Segnalare al notaio rogante la presenza del condono e le limitazioni vigenti, affinche' inserisca nel rogito le clausole opportune. Se e' previsto un mutuo, informare preventivamente la banca del quadro urbanistico dell'immobile. Non e' accettabile che queste informazioni emergano solo in sede di rogito.

AVVERTENZA LEGALE

La responsabilita' dell'agente immobiliare non e' esclusa dalla presenza di una relazione tecnica firmata dal geometra. L'agente ha autonomi obblighi informativi verso il cliente. Se l'agenzia e' consapevole della presenza del condono e non la comunica per iscritto, la responsabilita' precontrattuale puo' essere azionata anche contro l'agenzia, indipendentemente dal tecnico.

PROTOCOLLO OPERATIVO — FASE I

Acquisizione incarico: checklist di verifica

07 PROTOCOLLO OPERATIVO — FASE I: ACQUISIZIONE INCARICO

Prima ancora di accettare l'incarico, completare la seguente verifica. Il protocollo si applica a qualsiasi immobile residenziale, commerciale o industriale su cui si stia per assumere l'incarico di vendita o locazione.

A Richiesta documentazione di base

- ☐ Titolo abilitativo originario: concessione edilizia, licenza, DIA, SCIA, permesso di costruire.
- ☐ Eventuale condono: richiedere numero e data del provvedimento di sanatoria rilasciato (non la sola domanda).
- ☐ Planimetria catastale vigente e planimetria allegata al condono (confrontarle).
- ☐ Visura catastale aggiornata.
- ☐ Certificato di agibilita' / abitabilita'.

B Analisi del condono (se presente)

- ☐ Legge di riferimento: L. 47/1985 (condono 1985), L. 724/1994 (condono 1994), L. 326/2003 (condono 2003).
- ☐ Oggetto del condono: quali parti sono state condonate (piano abusivo, soppalco, ampliamento, cambio d'uso, ecc.).
- ☐ Difformita' residue: esistono abusi non coperti dal condono? In tal caso l'immobile ha un doppio problema.
- ☐ Interventi successivi: sono stati eseguiti altri lavori dopo il condono? Con quale titolo? Poggiano sulle parti condonate?
- ☐ Prescrizioni: il provvedimento di sanatoria contiene prescrizioni o condizioni particolari?

C Valutazione del rischio e decisione

- ☐ Immobile senza condono e senza difformita': acquisire normalmente.
- ☐ Immobile con condono, cliente vuole solo abitare/usare as-is: acquisire con informativa scritta.
- ☐ Immobile con condono, cliente vuole ristrutturare/frazionare/cambiare uso: coinvolgere tecnico PRIMA di acquisire.
- ☐ Immobile con difformita' residue non sanate: valutare se acquisire — rischio molto elevato.

PROTOCOLLO OPERATIVO — FASE 2 E SCENARI

Gestione commerciale e lettura del portafoglio

08 PROTOCOLLO OPERATIVO — FASE 2: GESTIONE E VENDITA**Classificazione del portafoglio**

Introdurre nel CRM o nei fascicoli una flag "Condono: SI/NO". Per i SI: annotare anno, legge di riferimento, tipologia e limitazioni specifiche. Questo consente di gestire le aspettative del cliente fin dal primo contatto, evitando sorprese in fase avanzata della trattativa.

Informativa scritta pre-proposta

Prima di ricevere la proposta d'acquisto, consegnare all'acquirente un'informativa scritta sulla presenza del condono e sulle limitazioni agli interventi. Farla firmare come "presa visione". Conservare copia nel fascicolo della trattativa. Questo documento protegge l'agenzia da contestazioni future.

Pricing consapevole

Se il cliente acquirente intende ristrutturare, frazionare o cambiare destinazione d'uso, l'immobile condonato deve essere prezzoato con uno sconto che rifletta le limitazioni attuali. Non presentare un prezzo come se la trasformabilità fosse garantita. E' un rischio professionale e legale.

Coordinamento con il notaio

Segnalare al notaio rogante la presenza del condono e le limitazioni in vigore, affinché possa inserire nel rogito le clausole opportune e attestare che le parti erano informate. Non lasciare che questa informazione emerga solo in sede di atto notarile.

Aggiornamento continuo

Il quadro giurisprudenziale è in evoluzione. Gli Ordini si stanno muovendo per ottenere chiarimenti. Monitorare le comunicazioni ufficiali di Collegio Geometri, Ordine Architetti, Comune di Firenze. Aggiornare le informative alla clientela ogni volta che il quadro cambia.

09 SCENARI PER PROFILO DI IMMOBILE E CLIENTE**Immobile condonato — Cliente vuole ristrutturare / frazionare / cambiare uso****CRITICO**

Blocco quasi certo. Informare il cliente per iscritto immediatamente. Coinvolgere un tecnico per analisi dello stato legittimo prima di procedere. Valutare se il piano è fattibile o se va ridimensionato. Non formulare proposta finché non c'è chiarezza tecnica.

Immobile condonato — Cliente acquista per uso diretto, nessuna trasformazione prevista**NEUTRO**

La compravendita può procedere. Il condono non impedisce il trasferimento. Informare comunque il cliente per iscritto. Verificare che non esistano difformità residue non sanate. Inserire la documentazione del condono nel fascicolo.

Immobile pulito — Nessun condono, piena conformità**IDEALE**

Nessuna limitazione agli interventi. Piena bancabilità. Massima flessibilità. Evidenziare questo aspetto nella comunicazione commerciale come elemento differenziante. "Libero da condono" è oggi un plus competitivo concreto.

CONCLUSIONI, OPPORTUNITA' E RIFERIMENTI

Sintesi operativa — Fonti ufficiali — GCompass & Partners

10 CONCLUSIONI E OPPORTUNITA'**Il condono non e' piu' una sanatoria piena**

- 1 Le sentenze del 2025 chiariscono che il condono evita solo la demolizione e consente il trasferimento. Non rende l'opera legittima per gli interventi successivi.

Solo restauro/risanamento conservativo e' ammissibile oggi

- 2 A Firenze, sugli immobili condonati, ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, cambio d'uso e demolizione/ricostruzione sono oggi bloccati dal Comune.

Il Comune applica gia' — la situazione e' operativa, non teorica

- 3 Le pratiche che superano il limite vengono dichiarate inefficaci e archiviate. Non e' un rischio futuro: sta accadendo adesso, su pratiche reali.

Informare il cliente per iscritto e' un obbligo

- 4 L'agente immobiliare che non documenta per iscritto l'informazione al cliente sulla presenza del condono e le relative limitazioni si espone a contestazioni post-rogito. Il fascicolo deve contenere la prova dell'avvenuta comunicazione.

Gli immobili puliti sono oggi un asset premium

- 5 In questo contesto, gli immobili liberi da condono, con piena conformita' e titolo edilizio chiaro, hanno un vantaggio competitivo reale e misurabile. Presentarli come tali e' una strategia commerciale corretta e differenziante.

RIFERIMENTI E FONTI UFFICIALI

Consiglio di Stato, Sez. VI: Sentenza n. 482/2025 del 22 gennaio 2025

Consiglio di Stato, Sez. VI: Sentenza n. 8542/2025

TAR Toscana, Sez. III: Sentenza n. 1244 del 1 luglio 2025

Collegio Geometri Firenze: Comunicazione "IMPORTANTE — Limitazioni interventi edilizi su immobili condonati" — geometrifirenze.azurewebsites.net

Ordine Architetti Firenze: Nota ufficiale "Limitazioni agli interventi edilizi su immobili condonati"

Comune di Firenze — SUE: Avviso "Immobili oggetto di condono — recenti orientamenti della giurisprudenza"

GCompass & Partners — Strategic Corporate Advisory

Consulenza Direzionale · Area Immobiliaristi · Finanza d'Impresa

Per aggiornamenti, approfondimenti e consulenza:

www.gcompassrl.info