

Condono edilizio e completamento edificio al rustico: l'ordine di demolizione va annullato?

Il Giudice dell'esecuzione ha sempre il potere-dovere di accertare la legittimità del titolo edilizio in sanatoria, effettuando un'accurata istruttoria

di [Redazione tecnica](#) – 28.06.2022

Cosa succede quando un'Amministrazione comunale rilascia un **titolo edilizio in sanatoria** per un edificio su cui è stato emanato un **ordine di demolizione**? Semplice: il giudice dell'esecuzione è tenuto ad esaminare se sussistono le condizioni di legittimità per il rilascio del **condono** oppure no. O meglio, quello che sulla carta dovrebbe essere semplice, in pratica si trasforma in attività di accertamento complesse e non sempre fatte in maniera soddisfacente.

Condono edilizio e annullamento ordine di demolizione: la sentenza della Cassazione

Lo dimostra l'intervento della **Corte di Cassazione**, con la [sentenza n. 21901/2022](#) della IV sez. Penale, con la quale è stato deciso il riesame di un ordine di demolizione di un fabbricato, che era stato sospeso per soprappiù rilascio del **permesso di costruire in sanatoria**, in accoglimento della domanda di condono edilizio presentata ai sensi della Legge n. 724/94 (cd. "Secondo Condono Edilizio") e previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

Dopo il rilascio del condono, il Giudice dell'esecuzione aveva rigettato la richiesta di sospensione e/o di revoca dell'ordine di demolizione, in quanto il completamento della muratura perimetrale dell'edificio in questione sarebbe avvenuto nel 1996, due anni dopo il termine ultimo del 31/12/2003 previsto appunto dalla legge n. 729/1994.

Di diverso avviso i ricorrenti, secondo i quali le opere dovevano ritenersi ultimate entro il 31 dicembre 1993, dato che era stato già realizzato il rustico e completata la copertura, come documentato dalle acquisizioni agli atti del 1991.

Condono edilizio: condizioni per il completamento della struttura abusiva

Nel giudicare il caso, la Cassazione ha preliminarmente ricordato che il rilascio del titolo abilitativo conseguente alla procedura di condono edilizio non determina l'automatica sospensione o revoca dell'ordine di demolizione, in quanto permane in capo al giudice l'**obbligo di accertare la legittimità sostanziale del titolo** sotto il profilo della sua conformità alla legge.

Il Giudice dell'esecuzione ha ritenuto illegittimo il titolo in sanatoria, perché non era certo il presupposto della ultimazione dei lavori alla data del 31.12.1993, la cui prova incombeva in capo al soggetto istante. Come disposto dall'art. 31, comma 2, della legge n. 47/1985 (cd. **Primo Condono Edilizio**), richiamato dall'art. 39 della legge n. 724/1994, si intendono ultimati alla data indicata:

- gli edifici nei quali sia stato **eseguito il rustico e completata la copertura**;
- **un'opera mancante solo delle finiture** (ovvero infissi, pavimentazioni, tramezzature interne), ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne che realizzano in concreto i volumi rendendoli individuabili e calcolabili;
- nel caso di opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

Il potere-dovere del giudice dell'esecuzione

Secondo il Giudice dell'esecuzione, dalla sentenza del Tribunale risultava che il completamento dell'edificio al rustico fosse stato accertato solo nel 1996, dopo due anni dalla scadenza del termine utile per il condono del 31.12.1993 e che non risultavano atti di accertamento dello stato delle opere precedenti a tale data.

Da qui la conclusione che il titolo in sanatoria fosse illegittimo, nonostante non sia stato fatto alcun accertamento da parte del Giudice dell'esecuzione, tramite un approfondimento istruttorio, sulla data di completamento del rustico.

In sostanza, spiegano gli ermellini, non si è tenuto conto del principio secondo cui il giudice dell'esecuzione, in presenza di una domanda di sanatoria, deve esercitare il **potere-dovere di verifica della validità ed efficacia del titolo abilitativo**, che in questo caso riguardava la realizzazione al rustico del manufatto, consistente nel completamento della copertura e la tamponatura dei muri perimetrali

Tanto più che in tema di condono edilizio, l'art. 43 della L. 47/1985 per cui possono ottenere la sanatoria **anche le opere abusive non ultimate**, per effetto di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali, anche penali, *"limitatamente alle strutture realizzate e ai lavori che siano strettamente necessari alla loro funzionalità"* - pur comportando una deroga al regime ordinario della sanatoria previsto in via generale dall'art. 31 della stessa legge, non impedisce al giudice di valutare se le "strutture" oggetto di istanza di sanatoria fossero state comunque realizzate al momento dell'interruzione determinata dal provvedimento amministrativo o giurisdizionale.

Di fatto, è stato accertato che al 31/12/1993 era presente il manufatto di circa 96,50 mq con muratura in celloblock e solaio di copertura e quindi sussistevano le condizioni di completamento al rustico: di conseguenza l'ordinanza impugnata è stata annullata con rinvio per nuovo esame da parte del Tribunale.