

Condono edilizio: se la sanatoria è fuori tempo massimo, il titolo abilitativo si annulla anche dopo svariati anni

E' legittimo l'annullamento del titolo abilitativo edilizio da parte del comune malgrado il tempo trascorso (23 anni dal condono), se si è accertato che le opere non avrebbero potuto essere condonate in quanto non risultavano ultimate alla data prescritta dall'art. 39 della legge 724/1994 e, quindi, entro il 31 dicembre 1993.

di [Matteo Peppucci](#) – 09.11.2023

Anche dopo più di 20 anni ci si può trovare con l'annullamento di un titolo abilitativo edilizio, se ottenuto non rispettando i crismi - e le scadenze - del [condono edilizio di riferimento](#).

Lo si evince dal contenuto della sentenza 5943/2023 dello scorso 2 novembre del Tar Campania, riferito ad un abuso edilizio inerente la realizzazione di un piano seminterrato adibito a cantinato.

Dal 1994 al 2017: se le opere non sono state completate in tempo...

Vediamo di riepilogare i fatti, in modo da avere un quadro completo.

Il 14 dicembre 1994 l'odierno ricorrente aveva presentato un'istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della legge 724/1994 (cd. Secondo condono edilizio), successivamente integrata con una nota del 30 dicembre 1994, per **sanare l'avvenuta la realizzazione del piano seminterrato**, ovvero *“difformità parziali relative alla costruzione realizzata sotto l'impronta del manufatto in elevazione e a quella in corso di esecuzione nella parte retrostante”*.

L'istanza in questione **venne accolta in data 27 giugno 1997** mediante il rilascio del **titolo abilitativo richiesto**, così come venne accolta una successiva istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 (Terzo condono edilizio) per le opere eseguite in ampliamento fuori terra.

Il 31 gennaio 2017, quindi **a distanza di 20 anni (23 dalla presentazione dell'istanza di condono)**, alla ricorrente venne recapitata una comunicazione di avvio di procedimento finalizzata alla *“revoca della richiesta di condono”* in conseguenza della comunicazione della Procura con la quale il Giudice ha decretato che **non sono condonabili le opere oggetto della richiesta di suddetto condono edilizio**, *“in quanto le stesse non erano state ultimate entro il 31/12/1993 poiché alla data del sopralluogo della P.M. del 22/11/1994 erano in corso i lavori di contenimento del muro di cinta e non quelli relativi all'ampliamento del seminterrato”*.

Condono edilizio: senza il presupposto temporale, il titolo abilitativo è da annullare

Secondo il TAR Napoli, malgrado il tempo trascorso (23 anni dal condono) si è accertato che **le opere non avrebbero potuto essere condonate** in quanto non risultavano ultimate alla data prescritta dall'art. 39 della legge 724/1994 e, quindi, entro il 31 dicembre 1993.

Nella sentenza del Pretore, infatti, si evidenzia che *“non può riconoscersi alcuna efficacia estintiva all'effettuato condono (che potrebbe essere operativo, al limite, solo per il piano seminterrato di mq 128 circa, sottostante ai piani autorizzati, qualora fosse stata provata la sua ultimazione entro il 31 dicembre 1993) dal momento che alla data del 22/11/94 erano in corso i lavori finalizzati all'ampliamento dello stesso seminterrato sicchè non ricorrono le condizioni oggettive di condonabilità delle opere abusive che, come stabilito dalla L. n. 724/94, devono risultare ultimate entro il 31 dicembre 1993”*.

È evidente - continuano i giudici amministrativi - che i ricorrenti hanno indotto in errore l'amministrazione, mediante la sottoscrizione di un'apposita dichiarazione sostitutiva circa l'effettiva ultimazione delle opere oggetto del condono, dichiarando **esistente un presupposto indispensabile per la concessione del condono**, così come previsto dall'art. 39 comma 1 della legge 724/1994, presupposto poi rivelatosi del tutto assente.

Una tale circostanza **è di per sé sufficiente a determinare l'insorgere di un obbligo di annullamento del titolo abilitativo** già emanato e senza che sia possibile individuare affidamenti di sorta (T.A.R. Campania, Salerno, 13 luglio 2005, n. 127615).

Condono edilizio, all in: cos'è, come si richiede, le differenze con la sanatoria ordinaria e le diverse leggi

Col condono edilizio è possibile sanare fenomeni di abusivismo maturati nell'ambito delle regole di costruzione, di ampliamento o di modifiche di natura edile.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Annullamento possibile anche dopo un lasso di tempo molto ampio

Precedenti pronunce hanno confermato la natura vincolata dell'annullamento in caso di falsa, infedele, erronea o anche solo inesatta rappresentazione dello stato di fatto preesistente al rilascio del permesso illegittimo, circostanza che rende irrilevante l'atteggiamento doloso o colposo in cui versa il privato.

Tra l'altro, **in presenza di un'erronea rappresentazione della realtà da parte del privato**, non hanno pregio le considerazioni dirette a evidenziare nemmeno il **decorso di un lasso di tempo estremamente ampio**.

A rinforzo, si ricorda che i **provvedimenti amministrativi adottati sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni** sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere **annullati dall'amministrazione pubblica** ex art. 21-novies della legge 241/1990 **anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi**, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nei confronti del dichiarante.

In tali fattispecie **l'annullamento d'ufficio assume la caratterizzazione di un annullamento doveroso** e, ciò stante la necessità di procedere al ripristino della legalità violata, circostanza che assume valore preponderante.

Leggi anche

[Terzo Condono edilizio e ultimazione delle opere per la sanatoria: il criterio strutturale e quello funzionale](#)

[Secondo condono edilizio e onere della prova per l'intervento aggiuntivo: senza prove rigorose, niente sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*