

Domanda di condono e completamento dell'abuso edilizio: quando, nell'attesa, si può completare l'opera?

La presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.04.2023

Un abuso edilizio resta tale fin quando non viene "sanato" o "condonato": per questo, in linea di massima non è possibile, nell'attesa che il comune si pronunci sulla domanda di sanatoria, completare l'opera, a meno di non **seguire una procedura speciale prevista dall'art. 35 della legge n. 47/1985** (cd. Primo condono edilizio), sempre che si rientri nel perimetro del condono edilizio (che è 'cosa' diversa dalla sanatoria ordinaria).

Lo ha chiarito il Consiglio di Stato nella sentenza 3599/2023 del 7 aprile, che ha respinto il ricorso di un privato contro l'annullamento del provvedimento comunale di diniego del condono edilizio per la sanatoria di un fabbricato sottostante ad un altro fabbricato e costituente di: un piano seminterrato; un piccolo ampliamento del piano terra – rialzato; un primo piano per una superficie complessiva di 247,65 metri quadrati.

Nel medesimo periodo l'appellante realizzava altresì *sine titulo* (cioè senza un permesso) un **corpo di fabbrica di 311 metri quadrati** costituito dal solo piano terra e destinato ad attività artigianale.

Opere abusive: quando si possono completare?

Palazzo Spada precisa il generale **divieto di intervenire su un'opera abusiva oggetto di richiesta di condono**, fatta salva la possibilità di **attivare il procedimento** di cui all'art. 35 della legge 47/1985 a tenore del quale **l'autore dell'abuso può completare (sotto la propria responsabilità) le opere sanabili previa notifica al comune del proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi** ed iniziando i lavori non prima di trenta giorni dalla data della notificazione.

La presentazione della domanda di sanatoria non autorizza il completamento dell'abuso

Ma nel caso di specie la parte appellante non ha seguito questa procedura.

Per concorde giurisprudenza, la **presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare** i manufatti oggetto della richiesta i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi.

Qualora ciò dovesse accadere, **il Comune non può pronunciarsi sulla domanda di condono ma è tenuto a sanzionare le opere con l'ordinanza di demolizione** (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. VI, n. 3943/2015).

In presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (quand'anche riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria del restauro e/o del risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente, sicché non può ammettersi la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive, con conseguente obbligo del Comune di ordinarne la demolizione.

Ciò non significa negare in assoluto la possibilità di intervenire su immobili rispetto ai quali pende l'istanza di condono ma solo affermare che, a pena di assoggettamento alla medesima sanzione prevista per l'immobile abusivo cui ineriscono, ciò **deve avvenire nel rispetto delle procedure di legge**, ovvero segnatamente dell'art. 35, legge 47/1985, ancora applicabile per effetto dei rinvii operati dalla successiva legislazione condonistica (cfr. Cons. Stato, Sez. II, n. 8314/2019).

Leggi anche

[Condono edilizio: cosa succede in caso di modifiche strutturali? Le regole per il completamento ex post](#)

[Condono edilizio e completamento funzionale dell'opera: ok anche per la costruzione non ultimata al rustico](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*