

Condono edilizio: le opere realizzate in attesa di sanatoria sono a loro volta abusive

In pendenza della domanda di condono, le ulteriori opere eseguite, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile, devono dirsi abusive e in prosecuzione dell'indebita attività edilizia pregressa, ripetendo le caratteristiche di illiceità dell'opera principale cui ineriscono strutturalmente.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.11.2024

E' possibile realizzare delle opere su un [immobile abusivo](#), su cui pende un'istanza di [condono edilizio](#)? C'è il rischio che le opere vengano a loro volta considerate abusive?

Il Consiglio di Stato ci viene in soccorso con la sentenza 7568/2024 del 13 settembre, inerente il ricorso contro l'ordine di demolizione di un comune per:

- **incremento della volumetria utile** e della superficie utile, previa realizzazione di servizio igienico occupando una parte del volume relativo al vano scala adiacente. La volumetria utile incrementata si attesta a mc 13,90 e la superficie utile incrementata, ed annessa all'appartamento ispezionato, è pari a mq 5,55. Il descritto servizio igienico prende accesso dall'interno dell'appartamento;
- **soppalco** realizzato nell'ambiente a giorno, ad altezza da terra di ml 2,60, di dimensioni ml 4,20*1,50 con altezza d ml 1,60, adibito ed utilizzato ai fini di deposito/ripostiglio.

Secondo il ricorrente, sarebbero **opere di ristrutturazione edilizia**, accedendo ad un'opera già esistente, con conseguente sanzionabilità ai sensi dell'art. 33 e non dell'art. 31 del TU edilizia, che prevede, in relazione alla tipologia di abuso riscontrato, la **semplice demolizione del manufatto senza l'irrogazione dell'aggiuntiva e più afflittiva misura sanzionatoria** dell'acquisizione al patrimonio dell'Ente.

Opere edilizie in pendenza di condono: divieto assoluto?

Palazzo Spada conferma l'operato del comune e la decisione precedente del TAR competente, che si è correttamente pronunciato sulla censura relativa all'applicazione dell'art. 31 (che prevede l'acquisizione della proprietà in favore del Comune in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione) anziché dell'art. 33 (che, per le ipotesi di ristrutturazione edilizia abusiva prevede la rimessione in pristino, ma non l'acquisizione della proprietà per il caso di inottemperanza) del dpr 380 del 2001.

Infatti, ha tra l'altro evidenziato che, **pendente la domanda di condono, le ulteriori opere eseguite, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile, devono dirsi abusive e in prosecuzione dell'indebita attività edilizia pregressa**, ripetendo le **caratteristiche di illiceità dell'opera principale** cui ineriscono strutturalmente, con conseguente obbligo dell'amministrazione comunale di ordinarne la demolizione ai sensi dell'art. 31 del dpr 380/2001.

Domanda di sanatoria e opere edilizie: che rapporto c'è?

Il Consiglio di Stato ribadisce che **le opere edilizie realizzate successivamente al manufatto abusivo seguono la stessa sorte dell'immobile oggetto del condono**, con conseguente applicazione dell'art. 31 TU Edilizia.

Insomma: il fatto che ci sia una domanda di sanatoria pendente non autorizza l'interessato a porre in essere ulteriori opere in relazione a quelle oggetto della richiesta, sicché le **nuove opere ripetono la stessa qualifica di abusività delle opere per le quali è stata presentata l'istanza di sanatoria** (o di condono), nelle more della conclusione del relativo procedimento.

La presentazione della domanda di sanatoria (così come, a maggior ragione, quella di condono), quindi, **non autorizza l'interessato a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta** i quali, fino al momento dell'eventuale concessione del provvedimento favorevole, restano comunque abusivi al pari degli ulteriori interventi realizzati sugli stessi.

Secondo consolidata giurisprudenza, *"in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche d'illiceità dell'opera abusiva cui ineriscono strutturalmente, giacché la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare ad libitum e men che mai*

a trasformare o ampliare i manufatti oggetto di siffatta richiesta, stante la permanenza dell'illecito fino alla sanatoria".

Abusi edilizi: in attesa del condono vietate le opere di completamento o ampliamento

Successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio e prima che quest'ultima sia decisa, il proprietario non può effettuare alcun lavoro di completamento o ampliamento dell'immobile abusivo.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Le opere di completamento sono possibili?

C'è però un caso nel quale realizzare opere in attesa di condono è possibile. Si tratta delle opere di completamento, da effettuare tramite la procedura particolare ex art. 35 della legge 47/1985 (ancora applicabile per effetto dei rinvii operati anche dalla successiva legislazione condonistica).

Ma non è questo il caso, sia perché non sono state avviate le procedure, sia perché queste non sono opere di completamento ma nuove opere, **veri e propri interventi di trasformazione edilizia**, in quanto hanno determinato, da un lato, un **incremento, sia pure contenuto, di volumetria e superficie utile** attraverso la realizzazione di un servizio igienico ottenuto occupando una parte del volume relativo al vano scale adiacente, e dall'altro, la **realizzazione di un soppalco** nell'ambiente a giorno di significative dimensioni ed altezza.

La demolizione è quindi confermata.

Leggi anche

[Completamento opere in pendenza di condono: cosa si può fare?](#)

[Condono edilizio: demolizione illegittima in pendenza di sanatoria](#)

[Abusi edilizi: in attesa del condono vietate le opere di completamento o ampliamento](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*