

Secondo condono edilizio: le regole per la sanatoria straordinaria del sottotetto

Ai fini del perfezionamento del secondo condono edilizio, il limite volumetrico di 750 metri cubi previsto dall'art. 39, comma 1 della legge 724/1994 è applicabile a tutte le opere, senza distinzione tra residenziali e non residenziali.

di [Matteo Peppucci](#) – 07.11.2024

Oggi ci occupiamo di **secondo condono edilizio**, la sanatoria straordinaria del 1994, che ha seguito quella del 1985 e preceduto quella del 2003, alla quale sono dedicate la maggioranza delle sentenze 'amministrative' recenti.

Va detto che il secondo condono edilizio prevedeva regole specifiche sui limiti volumetrici massimi e sulla data di realizzazione delle opere, ma nel caso della sentenza 8774/2024 del 4 novembre, entrambe le condizioni non sono rispettate e quindi la sanatoria straordinaria non si può ottenere.

Condono del sottotetto: il limite volumetrico dei 750 metri cubi

Nello specifico, il primo lotto di abusi consiste in un intervento di **trasformazione della destinazione d'uso del sottotetto** (legittimamente realizzato in virtù di pregressi titoli abilitativi) **da locale accessorio a residenziale ad uso recettivo**, per una superficie complessiva (dichiarata dall'istante) di 513,90 mq.

Tuttavia, dalla CTU in atti è emerso che la **volumetria del sottotetto è superiore a 750 m3**.

In particolare, avuto riguardo alla superficie dichiarata in sede di presentazione della domanda di condono, e avuto riguardo all'altezza media dei locali, il CTU è giunto alla condivisibile conclusione che la suddetta trasformazione sviluppa una **cubatura di 1.097,29 m3**, superiore pertanto a quella massima assentibile, cioè 750 metri cubi

Questo, per le regole del secondo condono, esclude la condonabilità dell'abuso.

Sappiamo, infatti, che in virtù dell'art. 39 della legge 724/1994 (secondo condono), la sanatoria straordinaria è prevista per le **"opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi"**.

Secondo condono edilizio: la sanatoria condizionata è inammissibile

Le regole del secondo condono edilizio prevedono la sanatoria per abusi edilizi ultimati entro il 31 dicembre 1993 e con ampliamento della costruzione originaria non superiore al 30% oppure al 750 metri cubi.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Limite volumetrico: a quali opere si applica? Il perimetro di riferimento

Secondo il ricorrente, il limite dei 750 metri cubi non si applicherebbe agli immobili residenziali, quale quello in esame che è una struttura turistico-ricettiva, ma la giurisprudenza di legittimità 'sostiene' il contrario, cioè che **"Ai fini del perfezionamento del condono edilizio previsto dalla l. 23 dicembre 1994, n. 724, il limite volumetrico di 750 metri cubi previsto dall'art. 39, comma 1, è applicabile a tutte le opere, senza distinzione tra residenziali e non residenziali"**.

Ne deriva la non condonabilità dell'abuso edilizio in esame.

Ultimazione delle opere entro il 31 dicembre 1993

Per quel che riguarda gli ulteriori interventi edilizi abusivi per i quali si chiede il condono, tra le quali una scuderia con due alloggi, un gazebo, un silos e un canile, ciò che rileva è **l'inesistenza delle suddette opere al 31.12.1993**, essendo i suddetti corpi di fabbrica stati **rinvenuti per la prima volta soltanto nel 1996**, e

pertanto **ben oltre la citata chiusura della finestra temporale utile ai fini dell'accogliibilità della domanda di condono.**

Tali opere, quindi, sono state realizzate dopo il 31 dicembre 1993 e non possono ottenere la sanatoria straordinaria, in quanto è assolutamente basilare che le opere per le quali si chiede il secondo condono siano state ultimate entro la fine del 1993.

Tra l'altro, non sarebbe neppure possibile intervenire dopo (a posteriori, cioè dopo il 31 dicembre 1993, ma la regola vale per tutti i condoni, primo, secondo e terzo) per renderli conformi alla disciplina.

Detto diversamente: le **condizioni del secondo condono devono esistere entro la data limite**, non potendosi prevedere un aggiustamento ex post che, di fatto, sarebbe contrario proprio al 'senso' del condono stesso.

Leggi anche

[Secondo condono edilizio: la sanatoria condizionata è inammissibile](#)

[Le regole del secondo condono edilizio: per la sanatoria serve il parere positivo dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo](#)

[Secondo e terzo condono edilizio: in attesa della sanatoria ammessi solo interventi di conservazione](#)

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

[Condono edilizio tra primo, secondo e terzo condono: la norma successiva all'abuso non può bloccare la sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*