

Secondo e terzo condono edilizio: in attesa della sanatoria ammessi solo interventi di conservazione

In attesa della definizione del condono edilizio possono essere effettuati soltanto interventi finalizzati a garantire la conservazione del manufatto, purché gli stessi non modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile

di [Matteo Peppucci](#) – 22.02.2024

Non è possibile modificare e ampliare delle opere che sono in attesa della definizione di [condono edilizio](#) (cioè per le quali il comune sta valutando l'istanza per la sanatoria straordinaria di un'[opera abusiva](#)), sia esso il secondo (legge 724/1994) o il terzo (legge 326/2003, di conversione del DL 269/2003)

La sentenza 1187/2024 del TAR Napoli è interessante sia perché riepiloga le regole della sanatoria straordinaria (condono edilizio), molto diverse da quelle della sanatoria ordinata dell'[art.36 Testo Unico Edilizia](#) (**accertamento di conformità**), sia perché nello stesso caso ci dà modo di affrontare alcuni paletti posti dalle tre norme che si sono succedute nel tempo sul condono edilizio, prima la legge 47/1985.

Duplici condono edilizio: perché è stata negata la sanatoria

Il ricorrente, proprietario di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, impugna i provvedimenti comunali recanti due dinieghi di condono ex *lege* n. 724/1994 (piano terra) e n. 326/2003 (primo piano e seminterrato), fondati sul duplice rilievo ostativo che **le istanze riguarderebbero un immobile poi ampliato e modificato per sagoma, dimensioni e destinazione con opere realizzate anche in data successiva a quella prevista dalla legge e in seguito a ordinanza di demolizione e che dette opere comunque insistono in area vincolata**.

Quindi le motivazioni del comune sono due: nel caso dell'istanza per il 'secondo' condono, si palesa una ampliamento in pendenza di sanatoria. Nel caso del 'terzo', non si rientra nel ristretto perimetro del DL 269/2003 per gli abusi edilizi in zona vincolata.

Condono edilizio: in pendenza di sanatoria non si possono realizzare nuove opere

Per quel che riguarda la prima istanza (secondo condono), il TAR evidenzia che il ricorrente, dopo aver presentato la domanda di condono, ha **effettuato diverse opere abusive che hanno modificato sostanzialmente l'immobile oggetto della richiesta**.

La giurisprudenza stabilisce che **in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati**, gli interventi successivi, anche se riconducibili a categorie come la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione, mantengono le caratteristiche di illiceità dell'opera abusiva originaria.

La presentazione della domanda di condono **non autorizza il completamento o la trasformazione dei manufatti abusivi**, poiché l'illecito persiste fino alla sanatoria.

L'immutabilità delle opere durante il procedimento di condono è finalizzata a evitare ulteriori compimenti delle opere abusive, considerando il condono come una rinuncia eccezionale dello Stato a perseguire gli illeciti edilizi.

Durante tale periodo, ricorda il TAR, sono consentiti solo **interventi volti a garantire la conservazione del manufatto**, a condizione che **non ne modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso**, e ciò nel rispetto del procedimento ex art. 35, comma 14, della legge 47/1985, che eccezionalmente consente, dopo la presentazione della domanda di condono, il **“completamento”** delle opere **purché nel rispetto delle procedure** poste dall'art. 35 della L. 47/1985, ancora applicabile grazie ai rinvii operati dalla successiva legislazione condonistica e che, a queste condizioni, non esclude la definizione del condono.

La **trasformazione dell'immobile al di fuori di tali procedure rende inaccoglibile l'istanza di condono**, poiché comporta un mutamento del bene originario richiesto per la sanatoria, rendendo l'originario bene irrintracciabile.

Condono edilizio: in attesa della sanatoria straordinaria, solo alcuni interventi possono essere effettuati. Quali?

Eventuali interventi su immobili in attesa della sanatoria straordinaria (condono edilizio) si possono effettuare solo nel rispetto delle procedure di legge: non può infatti 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.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Terzo condono edilizio: in zona vincolata perimetro ristrettissimo

Si passa poi all'esame dell'istanza riferita al cd. terzo condono.

Infatti, **non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive** di cui ai numeri 1, 2 e 3 dell'allegato 1 alla legge 326/2003 (cd. abusi maggiori), realizzate su **immobili soggetti a vincoli**, a prescindere dal fatto che (ed anche se) si tratti di interventi conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della edificazione e al fatto che il vincolo non comporti l'inedificabilità assoluta dell'area

Difatti, per costante giurisprudenza, le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, tra cui quello ambientale e paesistico, **sono sanabili solo se**, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni - e cioè che le opere siano realizzate prima dell'imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - **siano opere minori, senza aumento di superficie e volume (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria).**

Pertanto, un **abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo**, indipendentemente dal fatto che il vincolo non sia di carattere assoluto, **non può essere sanato** (cfr. Cons. St. n. 1664 del 02 maggio 2016; Cons. St. n. 735 del 23 febbraio 2016, Cons. St. n. 2518 del 18 maggio 2015).

Essendo, gli interventi effettuati, non riconducibili alle cd. "opere minori" né ad interventi di ristrutturazione edilizia, avendo comportato aumento di superficie e di volume in zona paesaggisticamente vincolata sin dal 1957 (senza che vi sia prova alcuna della realizzazione antecedentemente a tale data) e una durevole trasformazione del territorio in zona paesaggisticamente protetta, il terzo condono è inapplicabile.

Se si considera, infatti, il complesso degli interventi che il comune resistente ha sanzionato, è evidente che **si tratta complessivamente di opere che determinano una permanente trasformazione del territorio**, oltretutto **in area paesaggisticamente tutelata**, con aumento di superficie utile e di volumetria a fini abitativi.

Dunque, ponendosi nell'ottica di una valutazione complessiva degli interventi e considerando la descrizione complessiva delle opere accertate dal comune, ne deriva la qualificazione del complesso delle opere nei termini di **intervento di "nuova costruzione"**, con tutte le relative implicazioni sul piano sanzionatorio.

Leggi anche

[**Terzo Condono edilizio: sanatoria straordinaria in zona vincolata solo per gli interventi minori**](#)

[**Condono edilizio: in attesa della sanatoria straordinaria, solo alcuni interventi possono essere effettuati. Quali?**](#)

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

[**Condono edilizio: non si può chiedere la sanatoria per un immobile radicalmente trasformato**](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*