

Condono edilizio: le regole per completamento opere e richieste di sanatoria multiple

La parcellizzazione delle domande di sanatoria è inammissibile in quanto si tratta di un modo per aggirare i limiti normativi sul condono, consentendo ai richiedenti di frazionare un abuso edilizio in più parti per ottenere più facilmente la regolarizzazione. Il condono, in definitiva, non può essere utilizzato per sanare progressivamente porzioni di un intervento abusivo attraverso richieste separate.

di [Matteo Peppucci](#) – 02.04.2025

Ci sono delle precise regole da rispettare quando si presenta un'istanza di sanatoria 'straordinaria' per ottenere un [condono edilizio](#): il più delle volte ci si trova ad 'avere a che fare' con il DL 269/2003, cioè il Terzo condono, ma alcuni 'paletti' sono applicabili a tutti e tre i condoni che si sono succeduti in Italia (1985, 1994, 2003).

Gli abusi edilizi del contendere

Nella sentenza 2443/2025 del Consiglio di Stato, ci troviamo di fronte al caso di due domande di concessione edilizia in sanatoria per il frazionamento di una unità immobiliare.

Il Comune, nello specifico, ha rilasciato un titolo edilizio in sanatoria per opere realizzate al primo piano e per una parte del piano sottotetto.

È stata invece negata la concessione edilizia in sanatoria per la copertura della terrazza e il cambio di destinazione dell'unità abitativa al piano sottotetto. La **copertura della terrazza non è risultata condonabile perché determinava un incremento della superficie utile lorda (SUL)** e modificava l'aspetto esteriore del fabbricato in un'area vincolata ambientalmente.

Un vano sottotetto, invece, non è stato ritenuto completato funzionalmente entro i termini richiesti per la sanatoria, impedendo così l'accoglimento della domanda.

Il TAR Toscana respingeva il ricorso, atteso che, ai sensi dell'art. 31 del DL 269/2003 (Terzo condono), con riferimento alle **costruzioni non destinate a residenza e alle opere interne agli edifici esistenti** (fattispecie applicabile al caso di specie), la **nozione di ultimazione dei lavori coincideva con il completamento funzionale**, che le emergenze processuali escludevano si fosse verificato.

Il proprietario dell'immobile ricorreva quindi al Consiglio di Stato.

Le motivazioni del diniego di condono

Il Consiglio di Stato ha respinto la richiesta di condono edilizio avanzata dal ricorrente, confermando il precedente diniego dell'amministrazione.

Il motivo principale del rigetto è la **mancata dimostrazione del rispetto dei requisiti normativi necessari per ottenere la sanatoria**.

In particolare, il giudice ha rilevato che **l'opera oggetto di condono non rientrava nei parametri stabiliti dalle leggi sul condono edilizio**, sia sotto il profilo temporale che per la conformità urbanistica e ambientale.

Uno degli aspetti chiave è stato il mancato rispetto delle condizioni previste dalla normativa vigente, che richiede che l'intervento abusivo sia conforme alle regole urbanistiche o, quantomeno, sanabile entro limiti ben definiti.

In questo caso, **l'opera non poteva essere condonata perché risultava in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti**, oltre a non rispettare i criteri di ammissibilità previsti dalle leggi sul condono.

Ultimazione delle opere e limiti temporali

Un altro elemento determinante nella decisione è stato **l'accertamento dello stato di ultimazione dei lavori**. Per ottenere il condono, infatti, è necessario **dimostrare che l'opera abusiva fosse stata completata entro una determinata data** stabilita dalla normativa di riferimento (**31 marzo 2003 per il Terzo Condono**),

Dagli atti esaminati, è emerso che il ricorrente **non è stato in grado di fornire prove documentali certe sull'ultimazione dell'edificio** entro il termine richiesto.

La giurisprudenza in materia prevede che, **affinché un'opera possa considerarsi ultimata, debba risultare completa almeno nelle sue parti essenziali**, come la **struttura portante, la copertura e i tamponamenti** ("al rustico").

In assenza di una documentazione chiara e inconfutabile, il Consiglio di Stato ha confermato il diniego di condono da parte dell'amministrazione.

Inoltre, non è sufficiente un generico stato di avanzamento dei lavori per poter accedere alla sanatoria: occorre una prova chiara che l'opera fosse funzionalmente completata e non più soggetta a significativi interventi edilizi successivi.

Divieto di parcellizzazione delle istanze di sanatoria

Un altro aspetto trattato dal Consiglio di Stato riguarda il **tentativo di [frazionare la richiesta di condono](#) in più istanze separate, un comportamento ritenuto inammissibile.**

Infatti, la **parcellizzazione delle domande è considerata un modo per aggirare i limiti normativi sul condono**, consentendo ai richiedenti di frazionare un abuso edilizio in più parti per ottenere più facilmente la sanatoria.

Palazzo Spada ribadisce quindi che:

- un'opera abusiva deve essere **valutata nella sua interezza** e non è possibile richiedere il condono in modo frammentato. Questa prassi, infatti, contravviene alla finalità stessa del condono edilizio, che **non può essere utilizzato per sanare progressivamente porzioni di un intervento abusivo attraverso richieste separate;**
- l'abuso edilizio deve essere **valutato come un'unica entità e non è possibile presentare richieste di sanatoria parziali** per parti di un medesimo edificio, se queste fanno parte di un'opera complessiva non sanabile. In altre parole, il divieto di parcellizzazione mira a impedire elusioni della normativa che disciplinano l'accesso alla sanatoria.

E il silenzio assenso? Le regole

Riguardo, infine, il motivo di ricorso sulla configurabilità del silenzio-assenso sul mutamento di destinazione d'uso, il Consiglio di Stato, seguendo il costante indirizzo giurisprudenziale, ribadisce che:

- la maturazione del silenzio assenso **presuppone la completezza della documentazione da allegare alla domanda** (Cons. Stato, n. 1910 del 2006) e la dimostrazione dei presupposti per il condono relativi al tempo di ultimazione dei lavori, all'ubicazione, alla consistenza delle opere e ad ogni altro elemento rilevante affinché possano essere utilmente esercitati i poteri di verifica dell'amministrazione comunale;
- nel caso in esame, nell'ipotesi in cui si voglia attribuire al silenzio serbato dall'Amministrazione uno specifico significato, **si potrebbe ritenere configurato un silenzio-inadempimento**, con la conseguenza che il procedimento avrebbe potuto ritenersi favorevolmente concluso per il privato solo allorquando vi sia stato un provvedimento espresso dell'Amministrazione procedente;
- va condiviso l'indirizzo della giurisprudenza secondo cui il silenzio-assenso sulle domande di condono edilizio (ai sensi delle leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994) **non si perfeziona per il solo fatto dell'inutile decorso del termine perentorio** a far data dalla presentazione della domanda di sanatoria e del pagamento dell'oblazione, se non sopravviene la risposta degli uffici comunali, occorrendo altresì **l'acquisizione della prova, da parte dei predetti uffici, della sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi** stabiliti dalle specifiche disposizioni di settore, da verificarsi all'interno del relativo procedimento (Cons. Stato, n. 87 del 2014).

Leggi anche

[Condono edilizio: non si possono presentare richieste frazionate](#)

[Condono edilizio: come si ottiene col silenzio assenso?](#)

[Condono edilizio e ultimazione dei lavori: serve il completamento al rustico](#)