

Condono pendente? Il comune non può demolire o acquisire l'opera

L'amministrazione comunale deve attendere l'esito del procedimento di condono edilizio (accoglimento o respingimento dell'istanza) prima di procedere con qualsiasi tipo di provvedimento repressivo e sanzionatorio, compresi ordinanza di demolizione e acquisizione dell'immobile al patrimonio del comune.

di [Matteo Peppucci](#) – 28.01.2026

Il comune **non può, in pendenza di condono (cioè dal momento della richiesta di condono e fino alla sua definizione), emanare provvedimenti repressivi e sanzionatori**, comprese le ordinanze di demolizione e [l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale](#).

E' l'importante chiarimento contenuto nella sentenza 169/2026 del Tar Palermo, che spiega bene come la richiesta di condono 'cristallizzi' la situazione fino a quando non viene esaminata ed, eventualmente, respinta. Solo allora la PA potrà emettere i provvedimenti repressivi previsti dalla legge.

Il caso: richiesta di condono e acquisizione al patrimonio comunale

I proprietari di un immobile ricorrono contro l'ordinanza di comunicazione di acquisizione dello stesso, da parte del comune, in virtù della mancata ottemperanza di una precedente ordinanza dirigenziale di demolizione (del 1993).

Il tutto, per una "costruzione composta da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e piano sotto tetto della superficie di circa mq 200, con attigua cisterna in c.a. ed altro piano terra della superficie di circa mq 150 costituito da base, pilastri in c.a. e muro di contenimento lungo circa ml 15,00 ed alto m. 3,00 circa".

I ricorrenti fanno presente di aver depositato al Comune **diverse istanze di condono edilizio per sanare l'abuso** e che **l'Amministrazione comunale ha adottato l'atto di acquisizione dell'immobile al proprio patrimonio senza attendere l'esito del procedimento di condono** e senza garantire il contraddittorio procedimentale con gli attuali comproprietari del bene.

Condoni edilizi: le regole in pendenza di sanatoria

Seppur qui siamo nell'ambito del secondo condono (legge 724/1994), il TAR evidenzia come le regole sui procedimenti sanzionatori in pendenza di condono siano le stesse per tutti i tipi di richiesta di sanatoria straordinaria (1985, 1994, 2003).

Nello specifico, si deduce la violazione dell'art. 38 della legge n. 47 del 1985 (applicabile anche alle istanze di condono ex L. 724/1994 in virtù del richiamo contenuto nell'art. 39, comma 1 della medesima legge), **non essendo consentito, in pendenza del procedimento di condono, adottare provvedimenti sanzionatori in relazione al manufatto abusivo**.

Infatti, secondo un condivisibile indirizzo giurisprudenziale, "l'ordine di demolizione, così come il successivo provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale dell'opera edilizia, adottati in pendenza di istanza di condono contrastano con l'art. 38 della l. n. 47 del 1985. Questo disposto normativo impone all'Amministrazione di astenersi, sino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria".

Ricorso accolto: i provvedimenti repressivi sono illegittimi!

Nel caso di specie, è accaduto che, dopo la notifica dell'ordinanza di demolizione del 05.01.1993 all'odierna ricorrente, i figli, subentrati nella contitolarità del bene per la quota-parte ereditata dal defunto marito per effetto della successione, hanno avviato la **pratica di condono edilizio, tuttora pendente, volta alla sanatoria dell'immobile in contestazione** con **diverse istanze ex L. 724/1994**, tutte datate 28.02.1995.

Dal momento dell'avvio della procedura di condono e fino alla sua definizione da parte dell'amministrazione comunale, è **preclusa** a quest'ultima, giusto l'indirizzo sopra ricordato, **l'adozione di provvedimenti repressivi e sanzionatori**, ivi compreso il provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale, che pertanto appare illegittimo.

Leggi anche

[Acquisizione dell'abuso edilizio al patrimonio comunale: quando si può evitare](#)

[Acquisizione dell'abuso edilizio al patrimonio comunale: 90 giorni per evitarla](#)

[Quando l'acquisizione al patrimonio comunale di un immobile è illegittima](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*