

Secondo condono edilizio: bisogna rispettare i termini temporali per l'ultimazione delle opere

Per poter beneficiare del secondo condono edilizio, le opere abusive devono essere state ultimate entro il 31 dicembre 1993. L'onere della prova circa l'epoca di realizzazione dell'intervento grava in capo a colui che vuole dimostrare la legittimità dell'opera.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.03.2026

Ogni [condono edilizio](#) ha regole diverse o sono tutti uguali e cambiano solo i riferimenti temporali? Chi deve dimostrare la risulgenza - o meglio, l'effettuazione - di un determinato abuso all'interno di una determinata forchetta temporale per poter ottenere la sanatoria straordinaria dell'illecito?

Il TAR Napoli, nella sentenza 7612/2025, ci fornisce qualche chiarimento soprattutto per quanto riguarda la questione delle 'scadenze', mentre prima di andare a esaminare quanto statuito nella pronuncia possiamo ricordare brevemente perché il condono si differenzia dalla sanatoria ordinaria ('forte' o 'alleggerita') del Testo Unico Edilizia.

Condono e sanatorie: occhio a non confondere

Il [condono edilizio](#) (in Italia ne abbiamo avuti tre) non è una sanatoria 'classica', ma un procedimento straordinario, che **regola gli [abusi edilizi](#) "sostanziali" avvenuti entro una determinata 'forchetta temporale'**, a differenza del permesso di costruire in sanatoria che, invece, regola 'sempre' gli **abusi "formali"** per i quali sussiste [doppia conformità](#) ordinaria o [semplificata \(grazie alle novità del Salva Casa\)](#), a seconda che ci troviamo di fronte a illeciti 'pieni' (ad es. totale difformità o assenza dal permesso di costruire) o più lievi (ad. es. parziale difformità dal permesso o assenza di SCIA).

Secondo condono: se le prove non tengono

Nel nostro caso, tutto nasce da un provvedimento comunale col quale è stata respinta l'istanza di condono avanzata ex lege 724/94 (cd. secondo condono), e avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso, da ufficio ad abitazione, dell'unità immobiliare dei ricorrenti.

L'Amministrazione ha negato il condono **ritenendo non adeguatamente dimostrato che il cambio avesse avuto luogo in tempo utile** per fruire del beneficio richiesto. Per il secondo condono, la **'dead-line'** è il **31 dicembre 1993**.

Nel provvedimento impugnato si adducono, in particolare, le seguenti motivazioni:

- i ricorrenti **acquisivano la titolarità del bene in data 20/12/1993**, in base ad atto pubblico nel quale l'immobile veniva indicato come "un'unità immobiliare ad uso ufficio";
- dal certificato di residenza storico risulta che questi ultimi fissavano la propria residenza nell'immobile rispettivamente a far data dal 18/04/1994 e dal 11/04/1994;
- infine, la visura catastale storica reca la variazione di destinazione in "A2 -Abitazioni di tipo civile" come registrata il 27/04/1994.

Chi deve fornire le prove sul rispetto dei termini temporali?

Diversamente da quanto sostenuto dai ricorrenti, evidenzia il TAR, l'Amministrazione ha correttamente evidenziato che **non è stata raggiunta la prova dell'avvenuta effettuazione dell'intervento abusivo in tempo utile per fruire del condono**.

Infatti, in base a giurisprudenza consolidata, **l'onere di tale prova ricade sulla parte privata**, sulla base del noto principio della cd. vicinanza della prova.

Di recente, sul punto, è nuovamente intervenuto il Consiglio di Stato, osservando che: *"L'onere della prova circa l'epoca di realizzazione dell'intervento edilizio grava in capo a colui che vuole dimostrare la*

legittimità dell'opera; infatti il proprietario o il responsabile dell'abuso, assoggettato a ingiunzione di demolizione - ordinariamente in possesso di documenti o attestati probatori, dunque in applicazione del principio di vicinanza della prova - è gravato dell'onere di provare il carattere risalente del manufatto oggetto della sanzione ripristinatoria” (cfr. Consiglio di Stato sez. III, 24/09/2025, n.7510).

Nel caso di specie, parte ricorrente **non ha allegato nessun elemento concreto idoneo a dimostrare quanto voluto**, ma si è limitata a contestare le allegazioni dell'Amministrazione procedente che, al contrario, offrono argomenti puntuali sulla cui scorta ritenere che il cambio di destinazione d'uso in commento abbia avuto luogo solo in epoca successiva al decorrere del termine fissato dalla legge (in particolare, rileva il trasferimento del bene, ancora in data 20.12.1993, come ufficio).

Niente silenzio assenso se le opere non sono ultimate in tempo

I ricorrenti sostengono infine che, nel caso di specie, si sarebbe formato un provvedimento tacito di assenso.

Niente di tutto questo, spiega il TAR: al perfezionarsi della fattispecie astratta, normativamente delineata, **osta la carenza di un presupposto imprescindibile, ovvero l'ultimazione delle opere abusive entro il termine di legge.**

In termini, da ultimo: *“La formazione del silenzio-assenso, per decorso del termine di ventiquattro mesi dalla presentazione della istanza di condono, postula che l'istanza sia assistita da tutti i presupposti di accoglibilità, non determinandosi la regolarizzazione dell'abuso (in applicazione dell'istituto del silenzio-assenso) ogni qualvolta manchino i presupposti di fatto e/o di diritto previsti dalla disposizione, come nel caso in cui la domanda si presenti dolosamente infedele”* (cfr. Consiglio di Stato, sez. II, 27/06/2025, n. 5622).

In questo caso, **non può ritenersi formato alcun silenzio-assenso**, essendo la relativa domanda di condono ex lege n. 724/1994 dolosamente infedele quanto a datazione (rectius termine di ultimazione) dell'opera abusiva e cioè con riferimento ad un **requisito oggettivo essenziale per l'ammissibilità del condono in base alla predetta legge n. 724/1994** (i.e. ultimazione dell'opera entro il 31 dicembre 1993).

Secondo condono edilizio: FAQ tecniche

Qual è il termine temporale da rispettare per accedere al secondo condono edilizio?

Per il secondo condono edilizio, disciplinato dalla legge n. 724/1994, le opere abusive devono risultare ultimate entro e non oltre il 31 dicembre 1993. Il rispetto di tale data costituisce un presupposto essenziale di ammissibilità della domanda di condono.

Il condono edilizio è assimilabile alla sanatoria ordinaria prevista dal Testo Unico Edilizia?

No. Il condono edilizio è un istituto straordinario, applicabile solo agli abusi “sostanziali” realizzati entro una specifica finestra temporale fissata dal legislatore. La sanatoria ordinaria, invece, presuppone la doppia conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, anche nella versione semplificata introdotta dalle più recenti riforme.

Chi deve dimostrare che l'abuso è stato realizzato entro i termini del condono?

L'onere della prova grava sul privato che chiede la sanatoria. Secondo il principio della “vicinanza della prova”, è il proprietario o il responsabile dell'abuso a dover fornire elementi certi e documentati idonei a dimostrare che l'opera sia stata realizzata entro il termine previsto dalla legge.

Quali elementi possono essere utilizzati per valutare l'epoca di realizzazione dell'abuso?

L'Amministrazione può fondare la propria valutazione su atti di provenienza, certificazioni anagrafiche, visure catastali storiche e altri documenti ufficiali. Nel caso esaminato dal TAR Napoli, tali elementi hanno consentito di ritenere che il cambio di destinazione d'uso fosse avvenuto dopo il 31 dicembre 1993, rendendo inammissibile il condono.

È possibile invocare il silenzio-assenso se manca il rispetto del termine di ultimazione delle opere?

No. La formazione del silenzio-assenso presuppone che la domanda di condono sia completa di tutti i requisiti di legge. In assenza dell'ultimazione dell'opera entro il termine fissato, il silenzio dell'Amministrazione non produce alcun effetto sanante, come ribadito anche dal Consiglio di Stato.

Leggi anche

[Secondo condono edilizio: il seminterrato rientra nel calcolo della volumetria](#)

[Primo, secondo e terzo condono: una sanatoria non vale l'altra](#)

[Secondo condono edilizio: le regole per la sanatoria straordinaria del sottotetto](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*