

Condono edilizio: i requisiti per ottenere la sanatoria straordinaria

In Italia ci sono state 3 leggi speciali che hanno consentito in diverse finestre temporali e a determinati requisiti la sanatoria straordinaria di abusi edilizi sostanziali

di [Gianluca Oreto](#) – 07.02.2024

L'inevitabile conseguenza per un immobile realizzato in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, è la sua demolizione. Lo prevede espressamente l'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) secondo cui dall'accertamento dell'abuso edilizio da parte della pubblica amministrazione si attiva un complesso, lungo e qualche volta inutile procedimento che dovrebbe condurre verso il ripristino dello stato legittimo e, quindi, la demolizione della difformità.

La sanatoria ordinaria e il primo condono edilizio

L'unica possibilità offerta dall'attuale normativa edilizia si chiama "accertamento di conformità" (art. 36 del Testo Unico Edilizia, TUE) che consente l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ma solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento abusivo, sia al momento della presentazione dell'istanza (la "doppia conformità").

Non tutti sanno (o ricordano) che i contenuti dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 discendono direttamente dall'art. 13 (oggi abrogato proprio dal TUE) della nota e famigerata Legge 28 febbraio 1985, n. 47, meglio conosciuta come Legge sul primo condono edilizio.

Con la Legge n. 47/1985 il legislatore ha, quindi, previsto:

- una sanatoria di tipo ordinario ancorata al rispetto della doppia conformità;
- una sanatoria straordinaria per gli abusi privi della doppia conformità o, comunque, realizzati:
 - in assenza di licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;
 - in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.

Entrando nel dettaglio, per la sanatoria straordinaria di cui al primo condono edilizio il legislatore ha suddiviso due casistiche:

- la sanatoria delle opere abusive di cui all'art. 31 della Legge n. 49/1985 che ha consentito di ottenere la concessione o la autorizzazione in sanatoria delle opere ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 (dove per ultimate si intendono gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente);
- le opere costruite su aree sottoposte a vincolo di cui al successivo art. 32 che disciplina la sanatoria straordinaria nel caso appunto di immobili sottoposti a vincolo.

Già da questa classificazione è possibile notare che sin dal primo condono edilizio, il legislatore ha voluto suddividere gli edifici con o senza vincoli. Nel caso di immobili vincolati, la sanatoria straordinaria era subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

All'interno di questo art. 32 è possibile trovare qualcosa dell'art. 34-bis del TUE sulle tolleranze costruttive. La legge sul primo condono edilizio prevedeva che l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo dovesse esprimersi entro 180 giorni dalla richiesta di parere, valendo in questo caso il silenzio-rifiuto che poteva essere impugnato dal richiedente. Da notare che la richiesta del parere non era necessaria *"quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte"* (vi ricorda niente questa dicitura? esattamente l'art. 34-bis citato).

Il secondo e terzo condono edilizio

Chiusa la prima finestra temporale del primo condono edilizio, il legislatore ha deciso di aprirne altre 2 con vincoli più stringenti:

- l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 (secondo condono edilizio) ha riaperto i termini del primo condono limitando le possibilità di ottenere la sanatoria straordinaria alle opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993, che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi (vincolo da verificare sulla singola istanza in caso di nuove costruzioni);
- l'art. 32, comma 25 della Legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione del Decreto-Legge n. 269/2003, ha riaperto i termini del condono alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Nel caso di nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, veniva prevista l'ulteriore condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Differenze tra condono e accertamento di conformità

Dall'analisi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 e le 3 norme sul condono edilizio risultano evidenti le differenze sostanziali tra le possibilità previste per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria:

- nel primo caso la sanatoria ordinaria è vincolata al requisito della doppia conformità;
- nel secondo al requisito temporale, al parere delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo (se presente) e ai limiti volumetrici.

Mentre l'accertamento di conformità consente sempre la sanatoria delle difformità edilizie di tipo documentale (abusi formali) ancorandole alla doppia conformità, il condono ha consentito la regolarizzazione di abusi "sostanziali". Occorre, comunque, tenere sempre a mente almeno due fattori chiave:

- in caso di presenza di vincoli, era l'amministrazione preposta alla loro tutela che deve valutare le possibilità di un parere positivo necessario al completamento delle pratiche di condono;
- in assenza di parere delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, esistono ancora oggi tante istanze all'interno di una pericolosissima area grigia e dubbia, una sorta di vaso di pandora che tutti conoscono ma in pochi vogliono scoperchiare;
- prevedere una sanatoria straordinaria a tempo significa intasare la pubblica amministrazione di istanze che non riuscirà mai ad evadere con tempistiche normali (o decenti);
- la doppia conformità è un istituto che risale a 40 anni fa, nato in un contesto edilizio con criticità e necessità completamente differenti da quelle attuali...non è che sia il caso di rivederlo?

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*