

Condono edilizio: no a un solo ordine di demolizione per istanze differenti

Illegittimo l'ordine disposto in maniera unitaria quando riguarda manufatti diversi tra loro per periodi di realizzazione, vincoli paesaggistici e loro efficacia

di [Redazione tecnica](#) – 02.05.2024

Nel valutare le **istanze di condono** relative ad opere che - pur facendo parte dello stesso insediamento - risultano realizzate in **momenti differenti**, sottoposte a **vincoli differenti** e oggetto di richieste di sanatoria differenti, è fondamentale che l'Amministrazione esegua una **corretta verifica** mediante la debita distinzione delle varie opere, soprattutto nel caso in cui queste non facciano riferimento allo stesso regime normativo.

Difatti, né il diniego del condono né l'emissione dell'ordinanza di demolizione risultano legittimi se disposti - in maniera unitaria e a priori - in relazione ad un **intero insediamento** che, invece, al suo interno presenti manufatti diversi tra loro per periodi di realizzazione, domande di condono presentate, vincoli paesaggistici imposti ed epoche di efficacia degli stessi vincoli.

Opere oggetto di discipline condonistiche differenti: necessaria valutazione separata

A spiegarlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 13 marzo 2024, n. 2481**, con cui ha respinto il ricorso proposto da un Comune contro la sentenza del TAR, secondo cui l'istruttoria disposta dall'Amministrazione era carente, senza adeguate verifiche e caratterizzata da un'erronea visione unitaria - che ha portato al diniego di **3 richieste di condono separate** e all'emissione di un'ordinanza di demolizione, riferiti indistintamente ad un complesso di opere, per le quali, invece, la sanabilità avrebbe dovuto essere valutata in virtù di normative differenti.

In questo caso particolare, la società proprietaria ha presentato appunto tre istanze di condono, di cui:

- la prima nel 1995, ai sensi della **Legge n. 724/1994** (Secondo Condono Edilizio), per un immobile di circa 200 mq adibito al deposito di automezzi e attrezzature, i cui lavori sono stati completati nel 1989;
- le altre due nel 2004, ai sensi della **Legge n. 326/2003** (Terzo Condono Edilizio), per i seguenti interventi completati nel 2003: realizzazione di un immobile di circa 50 mq adibito ad uffici; occupazione di un'area di 618 mq per l'installazione di strutture prefabbricate impiegate per alloggio custode, spogliatoi e bagni, nonché installazione di tettoie in lamiera zincata per ricovero mezzi, in sito differente rispetto al deposito relativo alla prima domanda di condono.

Palazzo Spada ha confermato il giudizio di primo grado, ritenendo che il Comune avrebbe dovuto, innanzitutto, valutare distintamente le differenti domande tenendo conto delle separate discipline legate al rilascio del secondo e del terzo condono edilizio, essendosi limitata invece a rigettare le istanze sulla base del fatto che i manufatti insistevano su area del demanio stradale e che l'intera area di ubicazione dell'insediamento era interessata da vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici e archeologici.

In secondo luogo poi, anche rispetto alle singole istanze, si sarebbe dovuta compiere una valutazione specifica delle opere in base al periodo di realizzazione, alla natura delle stesse e, in questo caso, anche in base all'apposizione di differenti regimi legati ai **vincoli paesaggistici**.

Secondo e Terzo Condono edilizio: quali differenze?

La disciplina di cui al Secondo Condono recepisce quanto già disposto dalla normativa legata al Primo Condono Edilizio (Legge n. 47/1985) che, per ciò che concerne questo caso, prevede che:

- il rilascio della sanatoria può essere ammesso anche per gli abusi realizzati in aree sottoposte a vincoli paesaggistici e/o a vincoli di **inedificabilità assoluta**, se sono sopravvenuti alla realizzazione delle opere, previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo;
- sono condonabili anche le opere realizzate su aree di proprietà di Enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo di godimento del suolo, se l'Ente è disponibile a concedere onerosamente l'uso del suolo;

- l'eventuale difformità dalla disciplina urbanistica non è rilevante a meno che non si tratti di vincoli urbanistici di inedificabilità assoluta *"a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici"*.

Il Terzo Condono del 2003 invece prevede restrizioni molto maggiori, in quanto ha specificamente individuato le tipologie di opere condonabili, oltre ad aver limitato le possibilità di sanatoria in presenza di vincoli. In particolare:

- sono state distinte le tipologie di illecito, consentendo nelle aree vincolate la sanatoria esclusivamente per le **opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**;
- è stata disposta l'impossibilità di sanare gli interventi di **nuova costruzione** e di **ristrutturazione edilizia** commessi in zona sottoposta a vincoli (di inedificabilità assoluta o relativa) imposti prima della realizzazione delle opere, a prescindere dal parere dell'Autorità preposta alla tutela;
- è stato posto il divieto di sanare le opere difformi dagli strumenti urbanistici realizzati nelle aree sottoposte a vincolo preesistenti.

Diniego condono e demolizione: annullati per istruttoria carente

Si rileva che, solo in seguito ad apposita procedura di verifica ordinata dal TAR, è stato possibile distinguere le opere collocate nell'insediamento, mentre l'unico provvedimento di diniego emesso dal Comune in riferimento alle tre diverse istanze di condono, è risultato essere stato condotto mediante palese difetto di istruttoria.

Essendo infatti le opere realizzate in parte condonabili, in parte non condonabili, in altra parte **ante '67**, e alcune infine non necessitanti del titolo in quanto opere pertinenziali, il Comune avrebbe quindi dovuto:

- distinguere le differenti istanze di condono;
- valutare separatamente le opere oggetto delle singole domande;
- specificare la natura dei vincoli imposti, se di edificabilità assoluta o solo relativa, ai fini del secondo condono;
- precisare il periodo di apposizione di tali vincoli rispetto all'anno di realizzazione delle opere.

In conclusione, in virtù dei vizi legati ad un'istruttoria condotta in maniera negligente, il ricorso è stato respinto, confermando l'annullamento sia del diniego delle istanze di sanatoria che dell'ordinanza di demolizione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*