

Secondo Condono Edilizio: presupposti per il rilascio

Termini temporali e limiti volumetrici: il Consiglio di Stato ribadisce le condizioni per la sanatoria ai sensi della Legge n. 724/1994

di [Redazione tecnica](#) – 20.11.2024

Il condono edilizio non può essere rilasciato per opere che siano state realizzate **successivamente alla chiusura della finestra temporale** concessa dalla normativa, né per opere che, pur essendo state conseguite entro i termini, non risultino rispettare i **limiti volumetrici** imposti per il rilascio.

Una volta accertata l'insussistenza dei presupposti per la sanatoria, il Comune non solo è legittimato ad emettere l'ordine di demolizione, ma è anche tenuto alla sua disposizione, essendo la sanzione di ripristino un **atto vincolato** per il quale l'Amministrazione non gode di poteri discrezionali.

Secondo condono edilizio: le condizioni per il rilascio

A ribadirlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 4 novembre 2024, n. 8774**, rigettando il ricorso per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione relativa ad opere oggetto di istanza di sanatoria, ai sensi della Legge n. 724/1994 (Secondo Condono Edilizio), in assenza dei presupposti di base per essere condonate.

La normativa che disciplina il rilascio del Secondo Condono prevede, infatti, all'art. 39, comma 1, che questo possa essere concesso solo:

- in relazione ad abusi ultimati entro la data del 31 dicembre 1993;
- per immobili che non superino i 750 metri cubi, sia in caso di nuove costruzioni che in caso di ampliamenti di immobili preesistenti.

Secondo un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, peraltro, il limite di 750 mc si applica a tutte le opere, **residenziali e non residenziali**.

In assenza di questi due presupposti di base, la sanatoria non può in alcun modo essere rilasciata, e pertanto l'Amministrazione, accertata la non condonabilità degli abusi, è legittimata ad imporre il provvedimento di demolizione, essendo questo un atto del tutto vincolato che deve essere emesso obbligatoriamente a fronte di illeciti per i quali sia stata comprovata l'insanabilità.

Abusi non condonabili: sanzione di ripristino è obbligatoria

Il caso in esame, nello specifico, ha riguardato un intervento di trasformazione della **destinazione d'uso del sottotetto**, da locale accessorio a residenziale ad uso ricettivo, in virtù del quale è emersa una cubatura di 1.000 metri cubi, superiore quindi al limite di 750 mc assentibile.

Sono state realizzate inoltre diverse altre opere senza titoli, impiegate per diversi utilizzi (tra cui scuderie, sale, tettoie, canili), che allo stesso modo sono oggetto dell'ordinanza di demolizione.

Si rileva in proposito che tali ulteriori opere non sono state inserite all'interno dell'istanza di condono, ma, in ogni caso, non sarebbero comunque suscettibili di sanatoria in quanto realizzate solo nel 1996, ben oltre, quindi, il termine concesso per il rilascio del secondo condono.

Avendo accertato l'impossibilità all'accoglimento del condono, si ritiene che l'ordinanza di demolizione sia stata correttamente disposta e, dunque, non può essere annullata.