

Condono edilizio: chi è legittimato a presentare l'istanza?

Un'importante sentenza della Corte di Cassazione chiarisce quali sono i soggetti legittimati a presentare istanza di condono edilizio. Occhio ai termini post ordine di demolizione

di [Redazione tecnica](#) – 15.01.2025

È legittima la revoca di una demolizione a seguito di un'istanza di condono accolta dalla P.A. ma presentata successivamente all'intervenuta acquisizione dell'opera abusiva e relativa area di sedime in favore del patrimonio comunale? E chi sono i soggetti legittimati a presentare istanza di condono edilizio?

Abusi e condono edilizio: la sentenza della Cassazione

Ha risposto a queste domande la Suprema Corte di Cassazione con la sentenza 31 dicembre 2024, n. 47637 che ha fatto luce sui requisiti di legittimazione per la richiesta di condono edilizio oltre che ribadito un principio consolidato che riguarda la possibilità di presentare l'istanza di sanatoria straordinaria (o ordinaria) prima e dopo un ordine di demolizione emesso dalla pubblica amministrazione.

Tale principio si inserisce nel solco delle precedenti interpretazioni giurisprudenziali, evidenziando la necessità di un rigoroso rispetto delle norme del Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001) e della Legge n. 47/1985 (primo condono edilizio).

Il caso oggetto dell'intervento degli ermellini trae origine dal ricorso presentato, volto a contestare un'ordinanza di revoca dell'ordine di demolizione emesso nei confronti di un immobile abusivo. Tale ordinanza era stata concessa sulla base di una domanda di condono presentata da un terzo (promissario acquirente a seguito di un "compromesso") che, secondo il Procuratore, non era legittimato a richiedere la sanatoria poiché l'immobile, a seguito dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, era già stato acquisito al patrimonio comunale.

Secondo la ricostruzione, l'immobile era stato oggetto:

- prima dell'ordinanza di demolizione;
- poi di una "sorta di compromesso" citato dal tecnico comunale quale atto che avrebbe giustificato, in favore del promissario acquirente, il rilascio regolare del provvedimento di condono;
- infine del contratto di compravendita.

La ricostruzione dei fatti avrebbe, dunque, dimostrato che il contratto di compravendita tra l'originaria proprietaria e il promissario acquirente è arrivato solo dopo la presentazione della domanda di condono. Tuttavia, il Procuratore ha evidenziato come la proprietà del bene fosse già trasferita al Comune, rendendo invalida tanto la compravendita quanto la richiesta di condono.

I principi chiave espressi dalla Cassazione

Come anticipato, sono almeno due i principi chiave che si possono richiamare dalla sentenza della Corte di Cassazione:

- il primo (non trattato dalla sentenza) riguarda la legittimità dell'ordine di demolizione e le possibilità di sanatoria;
- il secondo è relativo ai soggetti legittimati a presentare istanza di condono edilizio (tema oggetto della sentenza).

Oltre a questi principi chiave si segnalano:

- gli effetti dell'acquisizione al patrimonio comunale a seguito di inottemperanza dell'ordine di demolizione;
- il ruolo del contratto preliminare.

Demolizione e Sanatoria (ordinaria o straordinaria)

La giurisprudenza amministrativa ha più volte chiarito (formando un orientamento pacifico) che l'istanza di sanatoria (ordinaria o straordinaria) presentata in seguito ad una ordinanza di demolizione emessa dalla P.A. non invalida l'ordinanza stessa ma la rende solo "inefficace" nelle more che si sia concluso il relativo procedimento.

Oltretutto, il giudice dell'esecuzione investito della richiesta di revoca o di sospensione dell'ordine di demolizione delle opere abusive a seguito della presentazione di un'istanza di condono o sanatoria successiva al passaggio in giudicato della sentenza di condanna, è tenuto a esaminare i possibili esiti ed i tempi di conclusione del procedimento amministrativo e, in particolare:

- a. il prevedibile risultato dell'istanza e la sussistenza di eventuali cause ostative al suo accoglimento;
- b. la durata necessaria per la definizione della procedura, che può determinare la sospensione dell'esecuzione solo nel caso di un suo rapido esaurimento.

Inoltre, affinché il giudice dell'esecuzione possa revocare l'ordine di demolizione di un immobile oggetto di condono edilizio, deve verificare la legittimità del sopravvenuto atto concessorio, sotto il profilo della sussistenza dei presupposti per la sua emanazione, verificando:

- la disciplina normativa applicabile;
- la legittimazione del soggetto che abbia ottenuto il titolo in sanatoria;
- la tempestività della domanda;
- il rispetto dei requisiti strutturali e temporali per la sanabilità dell'opera;
- l'immobile edificato ricada in zona vincolata, il tipo di vincolo esistente;
- la sussistenza dei requisiti volumetrici o di destinazione assentibili.

Istanza di condono edilizio: chi può presentarla

Relativamente ai soggetti che possono presentare istanza di condono edilizio, la Cassazione ha ribadito che sono legittimati quelli con una "relazione giuridica qualificata" con l'immobile, come:

- il proprietario;
- il titolare della concessione edilizia;
- il committente;
- il costruttore o il direttore dei lavori.

Tale posizione deve derivare da un rapporto reale o obbligatorio, concretamente documentabile.

Ciò premesso, la Cassazione ricorda i contenuti dell'art. 31, comma 3, del Testo Unico Edilizia:

"Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine".

Dopo 90 giorni dall'ordinanza di demolizione, dunque, l'immobile e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

Acquisizione al patrimonio comunale e contratto preliminare

Una volta acquisito l'immobile abusivo al patrimonio comunale, non è più possibile richiedere il condono. L'acquisizione, infatti, determina il trasferimento della proprietà in capo al Comune, privando i precedenti titolari e terzi di ogni legittimazione.

La Corte ha affrontato la questione della validità del contratto preliminare quale titolo per la richiesta di condono, chiarendo che esso può fondare una legittimazione solo se il promissario acquirente dimostra di avere una concreta disponibilità del bene e un consenso esplicito del proprietario. Tuttavia, la semplice esistenza di un accordo non è sufficiente, in assenza di un effettivo trasferimento del possesso.