

Demolizione e ricostruzione di immobili condonati: il Consiglio di Stato sulle volumetrie aggiuntive

La volumetria aggiuntiva condonata non rappresenta un diritto quesito o un "vantaggio" che il proprietario può fare rivalere in caso di indici edificatori minori

di [Redazione tecnica](#) – 06.03.2025

Il **condono edilizio** non rappresenta un **"diritto quesito"** e quindi immutabile, di vedersi riconosciuta *sine die* la **volumetria aggiuntiva** dell'immobile sanato.

Ciò significa che, se un'amministrazione successivamente al condono approva un piano urbanistico generale (PUG) prevedendo che, nel caso di **interventi di demolizione e ricostruzione** in una zona classificata A e di particolare pregio, il proprietario usufruisca soltanto dell'**indice edificatorio** assegnato alla zona, non si può invocare alcun vantaggio derivante dal pregresso condono che aveva legittimato in via eccezionale l'immobile.

Questo perché il condono è un istituto di **natura eccezionale e derogatoria** che non può assolutamente dare vita a diritti quesiti per chi ne abbia usufruito.

Demo-ricostruzione di immobili condonati: occhio agli indici edificatori previsti

Sulla base di questi presupposti, il **Consiglio di Stato**, con la **sentenza del 12 febbraio 2025, n. 1158**, ha respinto l'appello proposto dal proprietario di un immobile condonato e situato in una zona che il Comune ha successivamente classificato come A e di particolare pregio storico e ambientale, subordinando eventuali interventi di demo-ricostruzione all'indice edificatorio - e minore - previsto per l'area.

Già in primo grado il TAR aveva specificato che per l'area in questione il Comune, con la nuova pianificazione, poteva imporre la redazione di un piano attuativo, finalizzato all'eliminazione degli elementi detrattori per l'ambiente e per il contesto urbanistico e all'individuazione delle **aree a standard**.

Come spiega Palazzo Spada, la zona, complessivamente di pregio, era anche inficiata da alcune "superfetazioni edilizie" e alcuni punti di degrado e presentava delle aree ancora libere, per cui la scelta effettuata dall'Amministrazione comunale con il nuovo PUG era sufficientemente motivata e congrua e, come tale, non ulteriormente sindacabile.

Pianificazione urbanistica: la discrezionalità nelle scelte dell'Amministrazione

Come ribadito dalla Sezione, anche in recenti pronunce, *"le scelte urbanistiche costituiscono valutazioni di merito sottratte al sindacato giurisdizionale di legittimità, salvo che risultino inficiate da errori di fatto, abnormi illogicità, violazioni procedurali, ovvero che, per quanto riguarda la destinazione di specifiche aree, risultino confliggenti con particolari situazioni che abbiano ingenerato affidamenti e aspettative qualificate"*.

La nuova disciplina urbanistica costituisce quindi non una lesione dei diritti quesiti del ricorrente, ma la ragionevole conseguenza delle premesse sul **pregio riconosciuto alla zona in esame** e la necessità di preservarne e recuperarne il valore attraverso l'eliminazione degli elementi di degrado o di superfetazione edilizia allo stato esistenti.

Condono edilizio: perché non è un "diritto quesito"

Il PUG oltretutto non impone la demolizione delle volumetrie esistenti, corrispondenti ad un immobile condonato, ma si limita a prevedere che, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione su di esso, il proprietario possa usufruire semplicemente dell'indice assegnato alla zona, **senza alcun "vantaggio" derivante dalla pregressa sanatoria** che ha legittimato in via eccezionale l'immobile esistente in un dato momento storico, non consentendo, però, la "prenotazione" per il futuro di volumetrie maggiori rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente in via ordinaria.

Del resto, il condono è un istituto eccezionale, che giustifica l'esercizio del potere discrezionale pianificatore in esame.

Da qui, l'assenza di qualsiasi ingiusta lesione dei "diritti quesiti" del ricorrente, il cui caso non rientra, del resto, tra quelli per i quali la giurisprudenza ritiene necessario un surplus di motivazione quali:

- il superamento degli standard minimi;
- la presenza di una convenzione di lottizzazione o di un accordo equivalente, valido ed efficace;
- giudicato di annullamento di diniego di permesso di costruire o di silenzio inadempimento sulla relativa istanza;
- destinazione di un fondo totalmente intercluso a zona agricola.

Nel respingere l'appello, il Consiglio di Stato ha concluso evidenziando anche come nella nuova regolamentazione urbanistico-edilizia recata dal PUG non vi fosse alcun **profilo espropriativo**, manifesto o "velato", così come qualsiasi violazione della disciplina CEDU sulla tutela del diritto di proprietà.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*