

## Urbanistica

# Abusi edilizi, l'istanza di condono sospende l'ordine di demolizione

di Domenico Carola

31 Ottobre 2023

Il giudice non può pronunciarsi sulla sua legittimità finché la domanda non sia stata perfezionata in uno o nell'altro senso

**NT+** Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

I giudici della sesta sezione del Consiglio di Stato, [con la sentenza n. 9025/2023](#), ritornano su uno dei principi fondamentali in tema di abusi edilizi, sancito anche nelle leggi sul condono. In presenza di un'istanza di condono, l'ordine di demolizione non perde efficacia, ma essa viene temporaneamente sospesa, e il giudice non può pronunciarsi sulla sua legittimità finché la domanda non sia stata perfezionata in uno o nell'altro senso.


### La vicenda

Un'impresa immobiliare aveva commesso alcuni abusi edilizi sul sesto e settimo piano di un edificio, comprendenti il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento di un locale tecnico, oltre che l'ampliamento del terrazzo esistente e l'accorpamento dei due piani attraverso la realizzazione di una scala esterna di collegamento. Per questi interventi era stato ingiunto un ordine di demolizione, a cui ne era seguito un altro relativo a opere in prosecuzione senza titolo delle opere abusive già sanzionate. Entrambi i provvedimenti erano stati oggetto di ricorso al Tar ed entrambi erano stati respinti in quanto ritenuti improcedibili. Questo perché le sentenze sarebbero state pronunciate in pendenza di domanda di condono ai sensi della legge 326/2003 (Terzo Condono Edilizio). L'impresa ricorreva in appello al Consiglio di Stato

### La decisione

I giudici di Palazzo Spada hanno accolto l'appello dichiarando improcedibili i ricorsi di primo grado in quanto le istanze di condono non erano state perfezionate, rendendo impossibile un giudizio di legittimità sulle ordinanze di demolizione. Evidenziano anche che con la presentazione delle due istanze ex legge 326/2003, è necessario applicare le disposizioni di cui agli articoli 38 e 44 della legge 47/1985 (Primo Condono Edilizio), richiamati anche dalle successive leggi sul condono e che prevedono la sospensione dei procedimenti sanzionatori. Secondo la giurisprudenza, si tratta di una sospensione del tutto automatica, che incide su tutti i provvedimenti amministrativi adottati ed adottandi aventi a oggetto sanzioni per abusi edilizi, e ciò fino alla definizione delle domande di condono edilizio eventualmente presentate. Ne consegue che non appare ammissibile una valutazione prognostica da parte del Giudice relativamente all'esito dell'istanza di condono, prima che su di essa si sia determinata l'amministrazione competente. Come confermato dal prevalente orientamento giurisprudenziale, «la presentazione di un'istanza di condono edilizio successivamente all'emanazione delle ordinanze di demolizione e di eventuali atti repressivi consequenziali rileva sul piano processuale, quale conseguenza dei suoi effetti sostanziali, e rende inefficace tali provvedimenti e, quindi, improcedibile l'impugnazione proposta avverso gli stessi per sopravvenuto difetto di interesse alla sua decisione: e ciò in quanto una nuova valutazione provocata dall'istanza di condono comporterà comunque la necessaria formazione di un nuovo provvedimento di accoglimento o di rigetto che varrà in ogni caso a superare il provvedimento oggetto di impugnativa, in tal modo spostandosi l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio dall'annullamento del provvedimento già adottato all'eventuale annullamento del provvedimento di reiezione dell'istanza di sanatoria».

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

ilSole  
**24 ORE**