

Consiglio di Stato. La presentazione della domanda non impedisce altre modifiche all'immobile

Il condono non blocca i lavori

Guglielmo Saporito

Nell'attesa della definizione di una domanda di **condono edilizio**, è possibile modificare l'**immobile**, purché sia ancora percepibile l'iniziale **abusività** da sanare. Lo sottolinea il Consiglio di Stato con la sentenza 14 agosto 2015 n. 3943, che esamina un'ipotesi frequente, connessa alla lunga durata delle pratiche di condono (nel caso deciso, pari a oltre 18 anni).

Mentre il Comune decide sull'esito della domanda di condono, all'edificio iniziale possono aggiungersi altri abusi edilizi: in questo caso, il Comune non può rifiutare di pronunciarsi sulla domanda iniziale di condono affermando solo che l'opera è stata modificata. Anche se i nuovi interventi sono consistenti, tutte le volte che l'abuso iniziale da sana-

re sia ancora leggibile, vi è l'onere per il Comune di pronunciarsi in modo esplicito, salva l'adozione di sanzioni per le modifiche successive alla domanda di sanatoria. Questa conclusione è stata adottata dai giudici amministrativi prendendo atto della circostanza che manca un'espressa norma che impedisca di modificare immobili sui quali pende una domanda di sanatoria **edilizia**: in conseguenza, la realizzazione di modifiche all'immobile oggetto di domanda di sanatoria non può, da sola, giustificare un diniego del condono.

Vi può essere un'archiviazione del condono solo nel caso in cui le modifiche successive abbiano inciso in modo radicale sui beni e cioè quando l'amministrazione non è più in grado di valutare la sussistenza dei presupposti per la concessione del condono.

Le domande di sanatoria **edilizia**, a cominciare da quella del febbraio 1985, possono ancora riservare sorprese a distanza di decenni, quando la domanda risulti incompleta e non sia possibile acquisire d'ufficio dati ed elementi (articolo 9-bis, Dpr 380/2001).

In particolare, vi possono essere richieste anche a distanza di decenni, quando vi siano vincoli di tutela o di inedificabilità o quando manchi «no allegati essenziali alla domanda di sanatoria (versamento dell'oblazione; descrizione delle opere abusive; documentazione fotografica circalo stato dei lavori; certificato di residenza o di iscrizione alla Camera di commercio per ottenere riduzioni; perizia giurata per opere superiori a 450 metri cubi). In questi casi, infatti, non opera il termine biennale di formazione

del silenzio assenso (Consiglio di Stato, sentenza 5090/2013). Nel caso esaminato dai giudici, nei 18 anni tra la data di presentazione della domanda di condono e quella dell'adozione del provvedimento di risposta da parte dell'amministrazione, gli interessati avevano realizzato altri interventi abusivi, cioè alcuni nuovi vani, soppalchi, chiusura di balconi ed aumento unità immobiliari. Ma tali opere, per la loro autonoma identificabilità, non potevano impedire una valutazione di quelle originariamente oggetto della domanda di condono.

Quindi l'amministrazione comunale dovrà da un lato verificare se ci sono i presupposti per il condono delle opere "originariamente" realizzate, dall'altro accertare la natura degli interventi successivi ed applicare in relazione ad essi le sanzioni demolitorie o pecuniarie previste dalla legge.

I POTERI DEL MUNICIPIO

Il Comune non può bocciare l'istanza solo a causa delle ulteriori variazioni, sulle quali deve però applicare le sanzioni di legge

