

# Condono edilizio, in quali casi è illegittimo?

---

6 Luglio 2018

Perché un condono sia legittimo, l'Amministrazione che lo rilascia deve accertare la presenza di vincoli ambientali e informare le autorità preposte alla loro tutela per acquisirne il parere favorevole. È giunto a queste conclusioni il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 2457/2018**.

## **Condono edilizio, il caso**

Nel caso preso in esame dai giudici, un Comune aveva rilasciato il condono edilizio ai sensi del DL 269/2003 per la realizzazione di un manufatto abusivo a scopo residenziale.

Il condominio vicino aveva però presentato ricorso perché, prima del rilascio del condono, non erano stati acquisiti i pareri favorevoli della autorità preposte alla tutela del vincolo idrogeologico e del vincolo ambientale.

L'intervento consisteva nella tramezzatura di una preesistente struttura a terrapieno avente funzione di contenimento del terreno. I tecnici comunali avevano rilevato che, sotto le opere conformi a quelle assentite, anziché esserci un terrapieno era stata realizzata una struttura vuota completamente chiusa da muri di tombagno.

I titoli abilitativi rilasciati dal Comune autorizzavano la costruzione di un muro di contenimento con una rampa di discesa al fondo e la realizzazione di un terrapieno con pareti verticali e collegamenti orizzontali in cemento armato di contenimento. L'abuso, realizzato in corso d'opera, consisteva nell'inserimento di un solaio intermedio con relativa scala interna. Elementi che rendevano il manufatto ad uso residenziale.

## **Condono edilizio, quando è illegittimo**

Prima di entrare nel merito, il Consiglio di Stato ha dovuto chiarire che il condominio limitrofo era legittimato ad impugnare il titolo abilitativo. I giudici hanno infatti spiegato che può presentare ricorso "chi dimostri la titolarità di una costruzione in area limitrofa a quella di esecuzione dei lavori". Non è quindi necessaria la prova che i lavori abbiano provocato un danno ai vicini.

Superate le questioni di forma, il CdS ha spiegato che l'intervento era in grado di incidere sull'assetto del terreno e poteva qualificarsi come movimento terra.

Dal momento che la zona era sottoposta a vincolo ambientale e idrogeologico, prima di concedere il condono, il Comune avrebbe dovuto informare le autorità preposte alla tutela dei vincoli.

Secondo l'articolo 32 della **Legge 47/1985** (primo condono edilizio), poi ripreso nell'articolo 32, comma 27, del **DL 269/2003** (terzo condono edilizio), l'esistenza del vincolo deve essere valutata al momento in cui deve essere presa in considerazione la domanda di condono. Questo significa che l'autorità preposta alla tutela del vincolo deve essere posta in condizione di valutare la compatibilità degli interventi da sanare.

Se il parere dell'autorità manca, il provvedimento di condono risulta viziato e viene quindi considerato illegittimo.

Sulla base di questi motivi, il condono è stato annullato e il responsabile dell'abuso è stato condannato al pagamento di una multa.

[sentenza](#)