

È possibile rettificare la domanda di condono edilizio?

Alfonsina Capone

La rettifica della domanda di condono edilizio, anche se già autorizzata, consente di correggere esclusivamente errori materiali contenuti nella documentazione originaria, senza modificare il contenuto sostanziale o la forma dell'istanza. La sentenza del TAR Lazio ribadisce che la rettifica non costituisce una nuova istanza. La pronuncia sottolinea l'importanza di distinguere tra la rettifica e il riesame, evidenziando i limiti e le modalità di correzione delle domande di condono edilizio.

Rettifica della domanda di condono: cosa si può correggere e cosa no

Quando un cittadino presenta un'istanza di condono, è possibile che nella domanda siano presenti degli errori. Sorge quindi spontaneo chiedersi: è possibile apportare una rettifica a una domanda di condono già presentata?

La rettifica del condono edilizio si può definire come un'istanza che può essere presentata da chi ha già presentato una domanda di sanatoria edilizia, al fine di correggere **errori materiali** contenuti nella documentazione.

La rettifica ha lo scopo di correggere esclusivamente errori materiali, che:

- non cambiano il contenuto sostanziale dell'atto;
- non alterano la forma o la rappresentazione.

L'intervento edilizio per cui si chiede la rettifica deve rispettare tutti i requisiti previsti dalla norma sul condono, quali la data di realizzazione, la consistenza e la preesistenza delle opere. Non sono quindi ammissibili rettifiche che comportino modifiche sostanziali della domanda originaria o che mirino a sanare abusi realizzati dopo il termine previsto per la sanatoria.

È importante precisare che la rettifica non consiste in un riesame dell'atto, ma sono due istanze diverse.

Con il **riesame** infatti, l'amministrazione rivaluta il contenuto dell'atto, richiedendo una valutazione discrezionale che può portare all'annullamento, alla modifica o alla revoca dell'atto, quindi:

- la rettifica corregge solo errori formali evidenti, senza apportare modifiche sostanziali nell'istanza, ed è **richiesta dall'istante della domanda di condono e doverosamente posta in essere dalla P.A. a seguito di verifica della reale sussistenza di errori materiali**;
- il riesame è effettuato dall'amministrazione competente dopo l'emissione di un atto e riguarda errori di merito o vizi sostanziali, secondo quanto stabilito dall'art. 21-nonies della legge 241/1990.

Tale principio è stato confermato dalla sentenza n. 9131/2025 del TAR Lazio, che chiarisce come la rettifica degli errori materiali è un atto doveroso, non soggetto a discrezionalità né ai limiti dell'autotutela amministrativa.

Rettifica dell'errore materiale nel permesso di costruzione in sanatoria: il caso del cambio destinazione d'uso riconosciuto

Il TAR per il Lazio ha accolto il ricorso presentato da alcuni ricorrenti, che avevano impugnato il provvedimento con cui il Comune aveva negato la rettifica di un errore materiale contenuto nel permesso di costruire in sanatoria rilasciato nel 1996 per un immobile.

I ricorrenti richiedono una correzione dell'indicazione della destinazione d'uso di un immobile, che nella concessione in sanatoria risultava qualificato come residenziale.

In realtà l'uso corretto doveva essere ufficio, come riportato anche dagli atti allegati alla domanda originaria di condono (la relazione tecnica e la planimetria catastale). Da tali allegati emergeva che l'unità immobiliare risultava priva di elementi tipici dell'uso abitativo ed era indicata con destinazione d'uso ad ufficio. Inoltre anche la tipologia dell'abuso dichiarato era riconducibile al cambio di destinazione d'uso da residenziale a ufficio.

Tuttavia, l'amministrazione comunale aveva respinto la richiesta di rettifica, giustificando il diniego con il lungo tempo trascorso dal rilascio del condono e sostenendo che la richiesta avesse carattere aggiuntivo, come se si trattasse di una nuova domanda di condono, e quindi non ammissibile.

Il TAR ha ritenuto fondato il ricorso evidenziando che *"(...) i dati emergenti dalla domanda di condono, dalla relazione tecnica allegata alla stessa e dalla planimetria avrebbero dovuto condurre l'Amministrazione comunale a istruire e rilasciare la concessione in sanatoria per le opere di ristrutturazione eseguite presso l'immobile di *** ai fini del cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio.*

(...) In effetti la rettifica, quale provvedimento di secondo grado volto alla semplice correzione di errori materiali o di semplici irregolarità involontarie, si distingue profondamente dall'annullamento d'ufficio e dalla revoca, non avendo natura di vero e proprio provvedimento di riesame e non essendo assoggettato alla disciplina di cui all'art. 21-nonies, l. n. 241/1990, in quanto non riguarda atti affetti da vizi di legittimità o di merito e non presuppone alcuna valutazione, più o meno discrezionale, in ordine alla modifica del precedente operato della P.A., anzi ha natura doverosa (...). In presenza di un errore materiale, nel senso ora indicato, pertanto, l'Amministrazione non può esimersi dall'obbligo di accertare nel merito se effettivamente l'errore dedotto fosse riscontrabile ovvero comunque dal correggerlo, una volta rilevato".

La richiesta di rettifica non è una nuova istanza di condono, ma costituisce soltanto la correzione di un errore materiale, basata su documenti che l'amministrazione aveva già acquisito ed esaminato all'atto del rilascio del permesso in sanatoria ovvero dell'autorizzazione della domanda di condono. Nel caso specifico, l'uso come ufficio era chiaramente indicato nei documenti tecnici e catastali allegati all'istanza, mentre l'indicazione uso residenziale nel provvedimento autorizzativo rilasciato nel 1996 è stata considerata dal TAR un semplice errore di scrittura senza alcun fondamento. Quindi è stato dichiarato illegittimo il provvedimento dell'amministrazione che aveva rifiutato la rettifica della richiesta.

Correggere un errore materiale non è una scelta dell'amministrazione, ma un obbligo e non si tratta di rivedere nel merito il provvedimento originario. Per questo motivo, la rettifica è diversa sia dall'annullamento d'ufficio (eventualmente in autotutela) sia dalla revoca, e non è soggetta ai limiti di tempo e alle procedure previsti dall'articolo 21-nonies della legge 241 del 1990.