

Bernardo Tanucci (1698- 1783)

Il primo vero provvedimento di sanatoria edilizia venne emanato nel 1736 sotto il regno di Napoli di **Carlo di Borbone** col nome di "*prammatica di grazia*" o più precisamente "*De moderanda aedificiorum abusione*" promettendo di **sanare tutti gli abusi commessi fino al 1734 nelle strade reali e nei quartieri nuovi di Napoli** dove era diventato consueto costruire balconi e ricavare case negli interrati degli edifici (i cosiddetti "vasci").

La misura ebbe talmente successo che venne riproposta 15 anni dopo: la "*Nuova grazia di Carlo*" prevedeva la sanatoria anche di sopraelevazioni e occupazioni di suolo pubblico in cambio di un pagamento tra i 20 e i 100 ducati. Il provvedimento venne accompagnato da un'esortazione del re: "*Si perdona a chiunque abbia edificato senza licenza, purché paghi la componenda*".

Provvedimenti simili di sanatoria furono emanati anche sotto il successivo regno di Ferdinando IV (con nome di "perdoni") senza trovare però altrettanta fortuna.

Nicola Santangelo (1785-1851)

Sotto il regno delle due Sicilie, governato da **Ferdinando II**, fu lui, anche detto "San Nicola dei perdoni", il potentissimo Ministro dell'interno e dei lavori pubblici ad orchestrare il meccanismo delle "grazie", specie nella **componente fiscale con un sistema di pagamento modernissimo che ragionava sul volume e prevedeva la rateizzazione.**

Concepì anche **l'irrevocabilità ereditaria**, tutti concetti ripresi nei condoni successivi. Celebre la sua frase: "*Maestà se demoliamo tutto ciò che è stato fatto senza licenza dal 1734 a oggi, non resta in piedi mezza Napoli*". Ma anche il principio più volte ribadito che "*è più utile incassare che demolire*" (sempre attuale).

L'ultima sua "grazia", emanata nel 1859 pochi mesi dopo la sua morte, è ancora oggi garante per decine di edifici ottocenteschi nel centro di Napoli nei cui titoli di proprietà compare la formula: "*legittimato per Real Grazia*".

Silvio Giglio (1903-1978)

Nell'Italia post bellica sotto il governo di **Alcide De Gasperi**, ma con la supervisione del Ministro del lavoro **Amintore Fanfani**, **per tamponare l'emergenza abitativa**, venne varato il primo vero condono per tutte le abitazioni concluse al 31 dicembre del 1948 (poi prorogato

fino al 1953).

A scrivere concretamente la legge 1445/48 fu l'ingegner **Silvio Giglio che ricopriva il ruolo di direttore generale al Ministero del lavoro**. Giglio fu finissimo legislatore, autore di testi irreprensibili e ammirati dai giuristi. Introdusse il concetto di sanatoria generalizzata e **lo strumento del silenzio-assenso della pubblica amministrazione**. A lui si devono anche la legge INA-Casa (non a caso detta "Legge Fanfani") e la celeberrima Legge "Ponte". Giglio è l'emblema del "dimenticato", su di lui le fonti sono contrastanti e non c'è **neanche una foto che lo ritrae**. Qualcuno sostiene addirittura che non sia mai esistito.

Giovanni Prandini (1940-2018)

Il primo vero condono edilizio italiano, del febbraio 1985, riconosciuto come tale e ribattezzato **condono Craxi**, è opera del sottosegretario di quel governo, un bresciano, democristiano della prima ora, laureato in giurisprudenza, che scrisse da solo la maggior parte degli articoli e spinse per approvare la norma rapidamente tramite decreto legge.

Fu lui, **Giovanni Prandini**, ad inventare **i coefficienti moltiplicatori per il calcolo dell'oblazione e a dividere gli abusi in "formali" e "sostanziali"**. **Bettino Craxi** lo definì "il mio bulldozer dell'edilizia".

A causa dell'annuncio della legge col "condono Craxi" furono presentate ben **7,3 milioni di domande** di cui 415.000 solo a Roma. Da queste lo stato ha incassato **15 miliardi di euro, anche se ad oggi ne restano inevase circa 3 milioni, ovvero quasi il 40%**.

L'Italia non è stata riconoscente con Prandini. Arrestato per corruzione nell'inchiesta Tangentopoli, patteggiò 4 anni e 4 mesi. Viene ricordato come "*l'uomo che ha sanato mezza Italia*".

Pietro Lunardi

Il secondo grande condono edilizio della storia repubblicana è quello varato dal primo governo di **Silvio Berlusconi** con la legge 724/94 appena una settimana prima della crisi di governo e partorito dall'ingegner **Pietro Lunardi**, uomo di fiducia del cavaliere, considerato uno dei massimi esperti italiani di ingegneria geotecnica.

Inventò la formula del "doppio volume" e del "condono volumetrico", **non più domande per singole unità immobiliari ma per blocchi**. Un vero coup de théâtre: si poteva sanare con

una sola domanda **interi villaggi turistici, condomini, quartieri**, pagando solo la metà dell'oblazione (paghi per la metà, ottieni il doppio).

Questo meccanismo diabolico fruttò allo stato **18.000 miliardi di lire a fronte di 3,4 milioni di istanze**. Lunardi, che successivamente divenne Ministro delle infrastrutture, in un'intervista del 2003 dichiarò che il condono del 1994 *"era la soluzione più intelligente per far emergere milioni di metri cubi abusivi senza bloccare l'economia"*. Ad esempio, lo stesso Berlusconi lo utilizzò per sanare circa 3.500 mq di abusi edilizi della sua villa San Martino ad Arcore.

Ignoto X

Ritornato al governo del paese, **Silvio Berlusconi** pensò bene di donare un nuovo condono edilizio agli italiani. Nacque così **la terza sanatoria**, talmente controversa e tormentata che nessuno ha avuto mai il coraggio di attribuirsi la paternità.

La responsabilità politica può quindi ricadere sull'intero governo ed in particolare sui due ministri più concretamente coinvolti e cioè **Altero Matteoli** (ambiente) e **Giulio Tremonti** (economia).

Accompagnò questo condono la promessa che fosse stato varato *"per chiudere la stagione degli abusi edilizi"*. Il testo, di sole 28 pagine, prevedeva la possibilità di **sanare immobili anche in zone sismiche e con vincoli paesaggistici parziali**. I cittadini dovevano pagare e pregare che tutto andasse bene.

Ma così non fu: **nacquero subito dispute con gli enti di tutela e la Regione Campania lo dichiarò immediatamente inammissibile** sull'intera estensione del suo territorio.

Non è un caso dunque che il dibattito sul condono edilizio si sia riaperto proprio nella campagna elettorale per l'elezione della giunta regionale della Campania perché se è **da Napoli che iniziò tutto, è proprio in Campania che tutto è finito**, almeno così pensavamo fino a qualche settimana fa. Ma se nascerà **un nuovo condono edilizio**, saremo pronti a trovarne l'autore e ad attribuirgli il giusto riconoscimento.

Immagine di copertina: immagine elaborata di Christian De Iulius

About Author



[Christian De Iulius](#)

Nasce, cresce e vive in costa d'Amalfi. Manifesta l'intenzione di voler fare l'architetto nel 1984, rendendolo noto in un tema in quarta elementare, raggiunge l'obiettivo nel 2001. Nel 2008 si auto-elegge "Assessore al Nulla" del suo paese. Nel 2009 fonda il movimento artistico-culturale de "Lo Spiaggismo", avanguardia del XXI° secolo che vanta già diversi tentativi, falliti, di imitazione. All'attivo ha cinque mezze maratone corse e altrettanti libri pubblicati: "L'Architemario. Volevo fare l'astronauta" (Overview editore, 2014), "Vamos a la playa. Fenomenologia del Righeira moderno" (Homo Scrivens, 2016), "L'Architemario in quarantena. Prigionia oziosa di un architetto" (KDP Amazon, 2020), "L'architetto contro tutti" e "Il Nostromondo - le città ineditabili" (2024). Ha ricevuto premi in diversi concorsi letterari. Premio PIDA giornalismo 2020 per la divulgazione dell'architettura. Si definisce architetto-scrittore o scrittore-architetto: dipende da dove si trova e da chi glielo chiede

[See author's posts](#)

[+](#) Condividi