

Datazione abuso edilizio: come provare la realizzazione entro i tempi di condono

Il TAR Lazio esamina l'onere della prova e le prove necessarie a carico del richiedente condono per stabilire la data di realizzazione di un manufatto abusivo

di [Redazione Tecnica](#) - 3 giugno 2024

La [sentenza del Tar Lazio 4119/2024](#) affronta la questione della datazione di un abuso edilizio, **stabilendo che l'onere della prova circa la preesistenza delle opere grava sul privato che presenta istanza di condono edilizio**. I giudici del Tar esaminano quindi le prove necessarie per stabilire la data di realizzazione di un manufatto abusivo.

Indice

- Datazione abuso edilizio: prove regolari e prove eccezionali. Quali sono?
- La documentazione dotata di presunzioni gravi, precise e concordanti è valida a testimoniare la datazione del manufatto
- Quali sono le prove per datare un abuso edilizio ammesse di regola?
- Datazione dell'abuso: l'eccezione alla regola
- La prova della datazione di un abuso edilizio e il D.L. "Salva-Casa"

Datazione abuso edilizio: prove regolari e prove eccezionali. Quali sono?

Una società di ristorazione aveva presentato un'istanza di [condono](#) (legge 724/94 cd. "secondo condono") per l'ampliamento di un locale commerciale eseguito dai precedenti proprietari. Tuttavia, il Comune aveva rigettato la richiesta, affermando **che l'opera non era stata realizzata entro il 31 dicembre 1993**, come richiesto dalla legge. La società ricorrente aveva contestato questo provvedimento, sostenendo che le prove dimostravano che l'opera era stata realizzata entro i termini di legge.

Nel dettaglio, l'[abuso](#) era consistito nella chiusura di una tettoia realizzata regolarmente, tramite pannelli di legno e vetrate per un totale di oltre 218 m².

La società adduceva alcuni documenti come prova della datazione richiesta di realizzazione di tali opere, ma senza avere il riscontro positivo da parte del Comune. Tra detti documenti risultava:

- **fattura del 1993**: una fattura emessa dalla società in data 27 gennaio 1993, avente ad oggetto la fornitura e la posa in opera di infissi in legno presso il ristorante (occorsi per la chiusura della tettoia);
- **verbale di sopralluogo**: un verbale di sopralluogo eseguito in situ dal comando di Polizia Municipale, che confermava la presenza di tamponature in legno;
- **dichiarazioni dei clienti**: dichiarazioni rese da alcuni clienti abituali del ristorante che avevano riferito che la struttura in questione era già presente a partire dagli anni '80;
- **relazione tecnica asseverata**: una relazione da parte di un tecnico redatta a corredo di una DIA (oggi SCIA) per la sostituzione dei materiali di tamponatura già esistenti.

Il ricorso al Tar era così servito.

La documentazione dotata di presunzioni gravi, precise e concordanti è valida a testimoniare la datazione del manufatto

Il Tar premette che la giurisprudenza ha chiarito **che la prova a cura di chi richiede il condono:**

deve essere rigorosa e fondarsi su documentazione certa e univoca e comunque su elementi oggettivi, «dovendosi, tra l'altro, negare ogni rilevanza a dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà o a semplici dichiarazioni rese da terzi, in quanto non suscettibili di essere verificate» (Cons. Stato, Sez. VI, 20 aprile 2020, n. 2524; nello stesso senso, id., 4 marzo 2019, n. 1476; 9 luglio 2018, n. 4168; 30 marzo 2018, n. 2020).

Insomma, secondo giurisprudenza consolidata, non sarebbero ammesse come prove per la datazione di un abuso edilizio le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà e dichiarazioni rese da terzi.

Quali sono le prove per datare un abuso edilizio ammesse di regola?

Essendo l'attività edificatoria suscettibile di puntuale documentazione:

i principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvencono nei ruderi, fundamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, laddove la prova per testimoni è del tutto residuale; data la premessa, da essa discende che la prova dell'epoca di realizzazione si desume da dati oggettivi, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è onere del privato, che contesti il dato dell'amministrazione, fornire prova rigorosa della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla parte pubblica. Ne deriva che nelle controversie in materia edilizia la prova testimoniale, soltanto scritta peraltro, è del tutto recessiva a fronte di prove oggettive concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio quanto nel tempo.

E cioè, i principi di prova oggettiva riguardanti la collocazione dei manufatti nello spazio e nel tempo sono basati su elementi come ruderi, fundamenta, aerofotogrammetrie e mappe catastali. Questi elementi sono più credibili rispetto alle testimonianze, spesso incerte. Inoltre, la prova dell'epoca di realizzazione di un immobile deve essere basata su **dati oggettivi** che non possono essere contraddetti dalle prove catastali o testimoniali. Il privato che contesta la data di realizzazione fornita dalla pubblica amministrazione di contro deve presentare una prova rigorosa. In sintesi, la prova testimoniale è di scarsa importanza rispetto a prove oggettive come ruderi, fundamenta, aerofotogrammetrie e mappe catastali.

Datazione dell'abuso: l'eccezione alla regola

A parere dei giudici, tuttavia, la parte ricorrente ha dimostrato con "alto grado di plausibilità" l'avvenuta realizzazione delle opere entro il 31 dicembre 1993.

Essi chiariscono infatti che:

*la prova dei fatti posti a fondamento della domanda può essere offerta anche mediante il ricorso alle presunzioni che siano dotate dei caratteri della **gravità, precisione e concordanza così come richiesto dall'art. 2729 c.c.***

Dove il **requisito della gravità** delle presunzioni implica che queste debbano avere un alto grado di attendibilità e probabilità per convincere il giudice. Ciò non significa che la certezza assoluta sia necessaria, bensì che un grado di probabilità superiore a quello dell'opposta tesi sia sufficiente. La giurisprudenza concorda con questo orientamento, sostenendo che non è richiesto raggiungere la certezza assoluta attraverso l'inferenza presuntiva, ma che sia sufficiente accertare il rapporto logico tra il fatto noto e il fatto da provare, basandosi su canoni di probabilità e regole di esperienza.

Il **requisito della precisione** delle presunzioni semplici implica che queste devono essere chiare e non ambigue. Questo esclude la validità di un ragionamento presuntivo se porta a conclusioni contraddittorie e non chiaramente riferibili al fatto da provare. In linea con quanto detto sul requisito della gravità, la conseguenza sull'esistenza del fatto da provare non deve necessariamente essere l'unica possibile. È sufficiente che sia la conclusione più probabile tra quelle che possono derivare dal fatto noto. In altre parole, le presunzioni semplici devono essere precise e non equivoche, e la conclusione che ne deriva sul fatto da provare deve essere la più probabile, anche se non l'unica possibile.

Il **requisito della concordanza** delle presunzioni semplici significa che più presunzioni devono convergere sulla stessa conclusione.

Nel caso in esame, concludono i giudici, parte ricorrente ha fornito una serie di elementi indiziari, quali fatture di acquisto dei materiali, relazione tecnica asseverata, dichiarazioni sostitutive di atto notorio e testimonianze rese in altro giudizio, che, unitariamente considerati, assumono i connotati della gravità, precisione e concordanza e consentono di dedurre che le opere siano state realizzate entro il termine richiesto dalla disciplina condonistica.

Il ricorso è, quindi, accolto.

La prova della datazione di un abuso edilizio e il D.L. “Salva-Casa”

In merito alla questione è intervenuto anche il “[Decreto Salva-Casa](#)” che ha esteso la [possibilità di attestazione, con nuove responsabilità, per i tecnici](#).

Nel dettaglio, il D.L. 69/2024 art. 1, comma 1, lett. h) introduce l’art. 36-bis del [D.P.R. 380/01](#) sull’accertamento di conformità nell’ipotesi di parziale difformità.

In particolare, il comma 3 dell’art. 36-bis sancisce quanto segue:

*La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell’intervento. **L’epoca di realizzazione dell’intervento è provata mediante la documentazione di cui all’articolo 9 -bis, comma 1 -bis, secondo e terzo periodo.***

***Nei casi in cui sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione dell’intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.** In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.*

Per maggiore approfondimento, leggi anche questi articoli di BibLus:

- [“Google Maps ha valenza probatoria contro un abuso edilizio”](#)
- [“Abusi edilizi: Google Earth costituisce prova anche in sede penale”](#)

Articolo tratto da *Biblus-Net*