

Abusi edilizi: in attesa del condono vietate le opere di completamento o ampliamento

Successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio e prima che quest'ultima sia decisa, il proprietario non può effettuare alcun lavoro di completamento o ampliamento dell'immobile abusivo.

di [Matteo Peppucci](#) – 25.06.2024

Mentre si attende il [condono](#) non si possono effettuare altri lavori edilizi: in tal caso, anch'essi risultano abusivi.

Lo ha ricordato, tra le altre cose, il Tar Campania nella sentenza 3541/2024 del 4 giugno, relativa alle sanzioni demolitorie impartite per la realizzazione, in assenza dei prescritti titoli abilitativi, di svariate opere edilizie di diversa consistenza quali-quantitativa, quali tettoie, container e gazebo su area di proprietà comunale detenuta in concessione, nonché **interventi ulteriori su un fabbricato di proprietà oggetto di istanza di condono** (lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, variazioni prospettiche, pensilina, gazebo, pavimentazione con asfalto bituminoso, tettoia e struttura in legno adibita a cucina).

Tutti i punti del ricorso sono stati respinti dal TAR. Vediamoli.

Prova dell'epoca di realizzazione

Il TAR inizia ricordando che l'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un determinato intervento edilizio, allo scopo di dimostrare che esso rientri fra quelli per cui non era richiesto per l'epoca un titolo abilitativo o che non sia addebitabile al comportamento del sanzionato, **incombe sul privato interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova**, anche presuntivi, atti a suffragare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione di un dato manufatto (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 12 ottobre 2020 n. 6112; TAR Lombardia Milano, Sez. II, 26 agosto 2020 n. 1616).

Applicando il superiore principio al caso di specie, è da disattendere la tesi attorea della preesistenza delle opere abusive al giugno 2019, epoca dell'assegnazione dell'area comunale, non avendo parte ricorrente offerto in giudizio alcun valido elemento di prova che sia in grado di suffragare detto assunto.

Istanza di accertamento di conformità e demolizione

L'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 (o 37) del dpr 380/2001 **non incide sulla legittimità della previa ordinanza di demolizione** pregiudicandone definitivamente l'efficacia, ma ne **sospende soltanto gli effetti** fino alla definizione, espressa o tacita, dell'istanza, con il risultato che **non dovrà essere riesercitato il potere sanzionatorio** e che la **demolizione, come nella specie, potrà (e dovrà) essere portata ad esecuzione dall'onerato una volta rigettata l'istanza**, decorrendo il relativo termine di adempimento dalla conoscenza del diniego.

A chi va notificato l'ordine di demolizione

L'art. 35 del Testo Unico Edilizia, relativo alla repressione degli abusi edilizi commessi su suoli di proprietà pubblica, presuppone **l'imputabilità al destinatario della realizzazione dell'opera**: pertanto, a differenza di quanto previsto dall'art. 31 del TUE, in cui l'ordine di demolizione può essere legittimamente comminato anche al proprietario non responsabile dell'abuso, il citato art. 35 statuisce che **la misura ripristinatoria debba essere notificata al solo responsabile dell'abuso**, come puntualmente avvenuto nella specie.

Prosecuzione e completamento dell'opera abusiva: anche le manutenzioni ordinarie sono attività illecite

Le opere assentibili con CILA su un'opera abusiva sono una continuazione dell'attività illecita precedente: qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce infatti una ripresa dell'attività criminosa originaria

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

No alle opere di completamento in attesa del condono

Infine, il TAR chiarisce che **successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio e prima che quest'ultima sia decisa, il proprietario non può effettuare alcun lavoro di completamento o ampliamento dell'immobile abusivo**, valendo il principio in forza del quale è **la prosecuzione in sé dei lavori ad essere preclusa**, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile, anche in termini di trattamento sanzionatorio.

Pertanto, le **ulteriori opere eseguite dopo la presentazione dell'istanza di condono** – ancorché interne, pertinenziali o di ridotto impatto urbanistico, oppure astrattamente riconducibili alle categorie della manutenzione ordinaria/straordinaria, del restauro e/o del risanamento conservativo, o della ristrutturazione edilizia – **devono dirsi abusive e in prosecuzione dell'indebita attività edilizia pregressa**, ripetendo le caratteristiche di illiceità dell'opera principale cui ineriscono strutturalmente, con conseguente obbligo dell'amministrazione comunale di ordinarne la demolizione ai sensi degli artt. 27 e 31 del dpr 380/2001.

Tra l'altro, questo non significa negare in assoluto la possibilità di intervenire su immobili rispetto ai quali pende l'istanza di condono, ma solo affermare che, a pena dell'assoggettamento alla medesima sanzione demolitoria prevista per il manufatto abusivo di riferimento, tale possibilità di intervento deve esplicitarsi nel rispetto delle procedure di legge, ovvero segnatamente dell'art. 35 della legge n. 47/1985, ancora applicabile per effetto dei rinvii operati anche dalla successiva legislazione condonistica.

Leggi anche

[Abusi edilizi e terzo condono in zona vincolata: quando l'ampliamento esclude la sanatoria](#)

[Terzo condono edilizio: l'ampliamento del bagno in zona vincolata non è consentito](#)

[Prosecuzione e completamento dell'opera abusiva: anche le manutenzioni ordinarie sono attività illecite](#)

[Domanda di condono e completamento dell'abuso edilizio: quando, nell'attesa, si può completare l'opera?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*