

Condono edilizio e requisito dell'ultimazione: le differenze tra criterio strutturale e funzionale

Ai fini dell'ottenimento del condono edilizio, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, esse siano state completate funzionalmente.

di [Matteo Peppucci](#) – 16.10.2024

Per ottenere il terzo condono edilizio in zona vincolata bisogna rispettare due tipi di regole: prima di tutto, **l'abuso deve essere minore** (cioè rientrare nel restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria), e poi deve essere **completato in tempo utile** cioè ricadere nella 'forchetta temporale' del DL 269/2003.

Spiega tutto nel dettaglio il Tar Lazio nella sentenza 16491/2024 del 20 settembre, inerente il ricorso contro i provvedimenti di rigetto adottati da un comune su alcune istanze di condono edilizio presentate ai sensi della legge 326/2003.

Terzo condono in zona vincolata: la realizzazione di abitazioni è off limits

Il TAR sottolinea che, nel caso di specie, tutte le istanze di condono per cui è causa, contrariamente a quanto assunto da parte ricorrente che sostiene trattarsi di meri frazionamenti di un manufatto già esistente, hanno ad oggetto la **realizzazione di abitazioni** (come dichiarato dal medesimo istante nelle domande di sanatoria), ovvero **abusi riconducibili alla tipologia di illecito n. 1** (*«Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici»*) dell'Allegato 1 al decreto legge n. 269 del 2003 (c.d. **abuso maggiore**).

Ma come ben sappiamo, la **sussistenza di vincoli sull'area**, a prescindere dalla natura assoluta o relativa e dalla preesistenza o meno degli stessi rispetto al tempo di ultimazione delle opere, **comporta ex lege l'insanabilità dei c.d. abusi maggiori**.

Infatti, come disposto dall'art.32, commi 26 e 27, del DL 269/2003:

- *"possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, solo le opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 del decreto legge n. 269 del 2003, integrate dalle opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria";*
- *...per le altre tipologie di abusi, quale quello della ricorrente, riconducibili alle tipologie di illecito di cui ai nn. 1, 2 e 3, del menzionato Allegato, interviene una preclusione legale alla sanabilità delle opere abusive".*

E' quindi corretto l'operato del comune, che ha ritenuto 'insanabile' l'abuso edilizio commesso dal ricorrente, in quanto abuso maggiore realizzato in zona vincolata.

Il requisito di ultimazione delle opere: criterio strutturale e funzionale

Ma il TAR si occupa anche di un'altra, interessante questione, quella sull'avvenuta realizzazione delle opere, che secondo il ricorrente ricadrebbe a ben prima della data del 31 marzo 2003.

Premesso che l'art. 32, comma 25, della legge 326/2003 dispone che il condono edilizio è consentito per le opere abusive che *«risultino ultimate entro il 31 marzo 2003»*, il **concetto di ultimazione** è specificato nell'art. 31, comma 2, legge 47/1985 (Primo condono, i cui principi debbono ritenersi vevoli anche per la disciplina dei condoni successivi), laddove si precisa che *«ai fini delle disposizioni di cui al comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, esse siano state completate funzionalmente»*.

Sono previsti quindi due criteri alternativi per la verifica del requisito dell'ultimazione, rilevante ai fini del rilascio del condono:

- il **criterio "strutturale"**, rilevante nel caso di specie, che vale nei casi di **nuova costruzione**;

- il criterio "funzionale" che opera, invece, nei **casi di opere interne di edifici già esistenti** oppure di manufatti con destinazione diversa da quella residenziale.

Quanto al criterio strutturale del completamento del rustico, per edifici "ultimati", si intendono, per costante giurisprudenza, quelli completi almeno al "rustico", espressione con la quale si intende un'opera mancante solo delle finiture (infissi, pavimentazione, tramezzature interne), ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili (cfr., fra le tante, Cons. di Stato, Sez. IV, 16 ottobre 1998, n. 130).

Condono edilizio e requisito dell'ultimazione: alla scoperta del criterio strutturale e funzionale

Esistono due criteri alternativi per la verifica del requisito dell'ultimazione, rilevante ai fini del rilascio del condono edilizio: il criterio "strutturale", che vale nei casi di nuova costruzione; e il criterio "funzionale", che opera, invece, nei casi di opere interne di edifici già esistenti oppure di manufatti con destinazione diversa da quella residenziale.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Le prove della datazione dell'abuso sono a carico del privato

Il TAR ricorda che spetta in particolare al privato richiedente, e non all'amministrazione, l'**onere di dimostrare la data di esecuzione delle opere abusive** allo scopo di **fruire dei benefici riconosciuti dalla normativa speciale in materia di sanatoria edilizia**; ciò, perché, in omaggio al principio di **vicinanza** degli strumenti di prova (art. 2697 cod. civ.), solo l'interessato può fornire inconfutabili documenti che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca in cui l'abuso è stato realizzato; conseguentemente, **in difetto di siffatta prova, l'amministrazione ha il dovere di negare la sanatoria dell'illecito edilizio**.

In definitiva, come nel processo civile, anche il processo amministrativo si fonda sul generale principio desumibile dagli artt. 2697 c.c. e 115 c.p.c., secondo cui **chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento** e, al contempo, chi eccepisce l'inefficacia di tali fatti ovvero eccepisce che il diritto si è modificato o estinto deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda, sicché la parte che contesta la legittimità di un provvedimento amministrativo deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento.

Nella fattispecie in esame, i **ricorrenti non hanno prodotto in giudizio alcun elemento di riscontro** alla tesi dell'avvenuta realizzazione delle entro la data del 31 marzo 2003.

L'Amministrazione, invece, ha prodotto documentazione fotografica, risalente al **luglio del 2003, attestante la mancata realizzazione degli abusi entro tale data** e, soprattutto, copia del verbale dei vigili urbani nel quale si attesta la realizzazione di un manufatto di modeste dimensioni (mt. 10,00 x mt. 8,00 per un'altezza di mt. 3,00), come tale incompatibile con la consistenza delle opere oggetto di condono.

Leggi anche

[Condono edilizio e requisito dell'ultimazione: alla scoperta del criterio strutturale e funzionale](#)

[Terzo Condono edilizio e ultimazione delle opere per la sanatoria: il criterio strutturale e quello funzionale](#)

[Abusi edilizi in aree vincolate: le condizioni per la sanatoria del Terzo condono edilizio](#)

[I tre condoni edilizi, il criterio strutturale e il divieto di parcellizzazione dell'abuso: chiarimenti](#)

[Condono edilizio: criterio strutturale o funzionale per la sanatoria urbanistica? Ne basta uno solo!](#)