

# Condono edilizio e onere probatorio sulla data di ultimazione delle opere

L'onere di provare il superamento dei termini per rientrare nel condono edilizio spetta all'amministrazione, trattandosi di prova positiva relativa ai motivi di diniego del condono, quando c'è una dichiarazione sostitutiva di notorietà presentata dal privato a sostegno della sanatoria.

di [Matteo Peppucci](#) – 16.07.2025

Chi deve provare il completamento dei lavori edilizi entro una specifica data limite per ottenere il [condono edilizio](#)? Quali sono le contro-prove che il comune può portare in dote per dimostrare che la sanatoria non è regolare? E quanto pesano le foto aeree di Google Earth?

Ci sono una serie di domande e risposte molto interessanti all'interno della sentenza 6131/2025 del Consiglio di Stato, che ha affrontato la questione dell'**onere probatorio relativo alla data di ultimazione delle opere abusive per rientrare nel condono edilizio**.

La pronuncia chiarisce che **le foto aeree di Google Earth non forniscono prova certa quando contraddette da sopralluoghi tecnici ufficiali**, e che **l'amministrazione deve fornire prove positive per dimostrare il superamento dei termini di legge**.

Tuttavia, l'esistenza di altri motivi ostativi (superamento limiti volumetrici) rende assorbente tale valutazione e, nel caso di specie, impedisce che il condono possa formarsi.

La parte che però ci interessa di più è senza dubbio quella riferita all'onere probatorio e al ruolo del comune.

## Condono edilizio e data di ultimazione lavori: ogni sanatoria straordinaria ha la sua dead-line

Sappiamo che per quanto riguarda il condono, a differenza di ciò che succede per la sanatoria ordinaria del Testo Unico Edilizia, ci sono precise 'forchette' temporali e date limite di ultimazione delle opere da rispettare: in questo caso, siccome siamo nell'alveo del terzo condono edilizio (DL 269/2003), la data limite era il 31 marzo 2003.

## Prova del privato e contro-prova dl comune: come funziona?

Oggetto del contendere è un diniego di condono edilizio da parte del comune e confermato dal TAR competente, per la realizzazione senza titolo edilizio due manufatti consistenti ciascuno in una struttura sviluppata su due piani fuori terra, con dimensioni in pianta di circa 8,95 x 9,85 metri.

Secondo il TAR, per beneficiare del condono l'interessato avrebbe nondimeno dovuto dare la prova dell'ultimazione dell'opera abusiva in data anteriore al 31 marzo 2003 attraverso «**documentazione certa e univoca**», *quod non* la dichiarazione sostitutiva di atto notorio dallo stesso presentata a corredo dell'istanza.

Per contro, **l'amministrazione ha dato la prova contraria**, consistente nel «*rilievo aerofotografico, corredato da visura storica reperita tramite l'applicazione "Google Earth pro" depositata in giudizio, da cui si evince che a tale data l'opera non era stata realizzata*»;

Questa prova non è contraddetta dalle risultanze del sopralluogo dei tecnici comunali in data 17 febbraio 2004, in cui veniva dato atto dell'avvenuta ultimazione dell'opera, poiché l'accertamento è successivo al 31 marzo 2003.

## Le rimostranze del privato: non ci sono prove contrarie alla dichiarazione sostitutiva di notorietà

Con il terzo motivo d'appello la sentenza è censurata per errata applicazione delle regole sul riparto degli oneri probatori sull'ultimazione delle opere abusive in tempo utile per rientrare nella disciplina di legge sul condono (nel caso di specie 31 marzo 2003).

Viene al riguardo sottolineato che **l'amministrazione comunale resistente non avrebbe fornito prove contrarie alla dichiarazione sostitutiva di notorietà** presentata a corredo della domanda di sanatoria, attestante l'ultimazione degli abusi al dicembre 2002.

Nello specifico, al contrario di quanto ritenuto dalla sentenza, **tale non potrebbe essere considerata la foto aerea asseritamente risalente al 19 settembre 2003** reperita dall'amministrazione.

L'inattendibilità del documento sarebbe ricavabile dal fatto che in esso non figurano *«neppure i due vecchi depositi agricoli in muratura di pietra calcarea e tetto a falde in legno e tegole, la cui esistenza risultava proprio dall'ordinanza di demolizione n. 312 del 22.07.2004»*, ed in particolare del presupposto sopralluogo dei tecnici comunali in data 17 febbraio 2004.

### **Il condono è impossibile per superamento del limite volumetrico**

Nonostante l'accoglimento parziale delle censure sulla questione temporale, il ricorso è stato respinto per un motivo procedurale decisivo: il **superamento dei limiti volumetrici** previsti dalla legislazione regionale.

Il ricorrente aveva omesso di contestare specificamente questo aspetto nel giudizio di appello, limitandosi a censurare l'omessa pronuncia del TAR. Tale carenza ha violato l'onere di riproposizione previsto dall'art. 101, comma 2, del Codice del processo amministrativo.

### **Ma le foto aeree a volte non bastano per confutare la data di ultimazione lavori**

Ma tornando all'aspetto che più ci interessa, Palazzo Spada afferma che le **censure sono infatti fondate** solo limitatamente all'assunto secondo cui **le opere abusive non sarebbero state ultimate entro il 31 marzo 2003**.

Sul punto le **foto aeree estratte da google earth prodotte nel giudizio di primo grado dall'amministrazione comunale non forniscono alcuna certezza**, dal momento che in esse non figurano i due vecchi depositi agricoli la cui esistenza è invece attestata dai tecnici comunali nel sopralluogo presupposto alla più volte citata ordinanza di demolizione del 22 luglio 2004, n. 312.

Dalle risultanze del medesimo sopralluogo, inoltre, è ricavabile un ulteriore elemento di confutazione dell'attendibilità delle foto aeree, dato dall'attestazione nel relativo verbale che al momento del sopralluogo non erano in corso lavori.

Vero è sul punto quanto rilevato dalla sentenza, e cioè che **l'accertamento è successivo alla data ultima per rientrare nel terzo condono: 17 febbraio 2004 contro 31 marzo 2003**.

Nondimeno, per dare credito all'ipotesi comunale, con il supporto delle foto aeree da questa depositate a sostegno del superamento del termine di legge, **bisognerebbe supporre che le opere abusive siano state realizzate in questo ristretto periodo temporale**, inferiore ad un anno.

La prova in questione, **di tipo positivo, afferisce alle ragioni del diniego di condono** ed avrebbe dunque dovuto essere **data dall'amministrazione**, ma ciò non è avvenuto.

### **I principi consolidati della sentenza**

La sentenza conferma alcuni principi fondamentali:

- le **dichiarazioni sostitutive** hanno valore probatorio ma possono essere confutate da prove contrarie certe;
- le **foto aeree** non costituiscono prova assoluta se contraddette da accertamenti tecnici ufficiali;
- l'**onere probatorio** sui motivi ostativi al condono spetta all'amministrazione;
- la **pluralità di motivi** ostativi rende assorbente quello non superabile, anche se altri vengono meno.

---

### **Leggi anche**

[Condono edilizio e ultimazione dei lavori: quando un'opera è sanabile](#)

[Condono edilizio e ultimazione dei lavori: serve il completamento al rustico](#)

[Sanatoria e condono edilizio: quali prove servono per dimostrare la data dell'intervento?](#)