

Condono edilizio: per l'ultimazione delle opere vale il criterio strutturale o funzionale?

Per ottenere il condono edilizio, l'opera deve essere ultimata entro la data limite prevista dalla legge di riferimento, diversa a seconda che si tratti di primo, secondo e terzo condono (31 marzo 2003). Il criterio strutturale, che si applica in caso di nuove costruzioni, prevede che l'edificio debba essere completato almeno al rustico, cioè con struttura portante e tamponature esterne e mancante solo delle finiture. Il criterio funzionale è invece dedicato alle opere interne di edifici già esistenti.

di [Matteo Peppucci](#) – 16.01.2025

Il [condono edilizio](#) si differenzia dalla sanatoria ordinaria perché va a **regolarizzare abusi sostanziali** ma anche perché, a differenza del procedimento per la richiesta di accertamento di conformità, prevede una precisa **scadenza temporale entro la quale i lavori devono essere ultimati**.

Terzo condono edilizio e ultimazione opere entro il 31 marzo 2003

In Italia si sono succeduti tre condoni (1985, 1994, 2003), tutti con specifiche regole e tutti con una 'deadline' di riferimento: nella sentenza 23670/2024 si dibatte su alcuni lavori edilizi, per i quali era stato richiesto il terzo condono ex DL 269/2003, ma che secondo il TAR non sono stati completati entro il 31 marzo 2003, scadenza prevista dall'art. 32 del DL 269/2003 e dalla legge regionale Lazio n. 12/2004.

Il rigetto del condono

Il Comune ha verificato, tramite foto aeree e una relazione tecnica, che i fabbricati interessati non erano stati completati entro il termine fissato.

Gli edifici erano assenti o privi di elementi fondamentali come tamponature esterne e strutture portanti nel 2003. La loro costruzione è stata accertata successivamente (tra il 2005 e il 2006).

Criterio strutturale e funzionale: le differenze

Il TAR ricorda che è il privato a dover provare la data di ultimazione delle opere edilizie e che l'art.31 comma 2 della legge 47/1985 prevede due criteri alternativi per la verifica del requisito dell'ultimazione:

- il **criterio strutturale**, da osservare nel caso di **nuove costruzioni**. In questo caso, per edifici ultimati si intendono quelli completi almeno al rustico, cioè con l'opera mancante solo delle finiture (infissi, pavimenti, tramezzature interne) ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne, che rendono i volumi calcolabili;
- il **criterio funzionale**, operante nei casi di **opere interne di edifici già esistenti** oppure di manufatti con destinazione diversa dalla residenziale. In questo caso, il completamento implica uno stato di avanzamento dei lavori che consenta, potenzialmente e a parte le sole finiture, la fruizione.

I rilievi del comune: senza travi di fondazione i requisiti non sono rispettati

Nel 'nostro' caso, il comune ha certificato - tramite rilievi effettuati con Google Earth - che nell'aprile 2003 si vinceva l'**assenza delle travi di fondazione** per gli edifici A, B, C, e D.

In definitiva, si accertava «*la sostanziale inesistenza o parziale inesistenza (quantomeno perché demoliti i ruderi preesistenti) degli edifici "A", "B", "C" e "D" nell'anno 2005, ossia oltre il termine previsto dalla sanatoria di cui alla L. 326/03*».

Niente silenzio assenso: ecco perché

Il requisito temporale non è stato quindi rispettato e il terzo condono edilizio non si può ottenere.

Da qui deriva anche l'**impossibilità della richiesta di condono tramite silenzio assenso**, paventata dal ricorrente.

Infatti, per giurisprudenza, il silenzio assenso su un'istanza di sanatoria edilizia si può formare solo se le opere sono state ultimate entro la data prevista.

Condono edilizio e data di ultimazione delle opere: riepilogo delle regole

Riassumendo:

- ai fini del condono edilizio, **spetta al richiedente provare la data di ultimazione delle opere**;
- le opere devono essere completate almeno al **rustico** (struttura portante e tamponature esterne), in modo da definire volumi e superfici;
- le tempistiche stabilite dalla legge di riferimento del condono edilizio (diverse a seconda che si tratti di primo, secondo o terzo condono) sono tassative e non derogabili.

Leggi anche

[Condono edilizio e requisito dell'ultimazione: le differenze tra criterio strutturale e funzionale](#)

[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](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*