



Sei in: [Home](#) » [Articoli](#)

Requisiti e presupposti per il rilascio del condono urbanistico

Giovanni Maria di Lieto | 12 mag 2021

Il TAR Campania si sofferma sui permessi a costruire in sanatoria, evidenziando alcune ipotesi in cui non è possibile ritenere legittimi i condoni

- [I motivi per l'annullamento di un permesso in sanatoria](#)
- [Illegittimità del condono](#)
- [La delimitazione definitiva della volumetria](#)
- [Le nuove costruzioni](#)

I motivi per l'annullamento di un permesso in sanatoria

[\[Torna su\]](#)

Con una [sentenza](#) di qualche mese fa, il TAR Campania - Salerno ha offerto degli interessanti chiarimenti in merito ai requisiti e ai presupposti per il rilascio del condono urbanistico, giungendo a delle conclusioni che meritano di essere approfondite.

Alla base della pronuncia vi era il ricorso con il quale un soggetto (difeso dallo scrivente avvocato Giovanni Maria di Lieto), nella qualità di proprietario confinante di un immobile, aveva impugnato i provvedimenti relativi alla [sanatoria](#) ed al completamento di un manufatto (deposito) realizzato su area confinante intestata ai controinteressati.

Nel ricorso, in particolare, veniva dedotta la non condonabilità dell'opera in contestazione, in quanto non ultimata al rustico e funzionalmente incompleta (ossia realizzata con copertura precaria, priva di tamponatura sui lati e priva dei servizi e degli impianti necessari alla sua utilizzazione), tanto da richiedere interventi di nuova costruzione con opere a farsi, non assentibili attraverso il [condono edilizio](#).

Veniva inoltre dedotto che:

- l'abuso edilizio condonato era stato realizzato successivamente all'entrata in vigore del D.M. n. 1404/1968 e a distanza inferiore a quella prevista per le strade statali dal

D.M. 1 aprile 1968, n. 1404;

- sussisteva inidoneità statica della costruzione, non essendo stato presentato l'obbligatorio progetto di adeguamento antisismico e mancando il prescritto parere del Genio Civile;
- l'abuso edilizio era stato realizzato su area destinata a pubblico servizio - già prima dell'esecuzione dell'opera - dallo strumento urbanistico comunale, quindi sussisteva vincolo di inedificabilità assoluta;
- era stato omesso il sub procedimento e il parere dell'Ente Parco "Monti Lattari";
- l'opera edilizia abusiva ricadeva in zona R3 - P3 del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino, sicché l'intervento edilizio di completamento autorizzato dal Comune non era consentito in tale zona; in ogni caso, l'intervento edilizio autorizzato avrebbe dovuto essere preceduto dal parere dell'Autorità di Bacino.

Illegittimità del condono

[\[Torna su\]](#)

Con [sentenza](#) pubblicata il 02/11/2020, il Tar Campania Salerno Sez. II[^] ha ritenuto fondati i motivi e le argomentazioni sostenute dal ricorrente e ha accolto il ricorso, annullando il rilasciato [permesso di costruire](#) in [sanatoria](#) (condono).

Per il rapporto di continenza tra la censura accolta e quelle non esaminate, il Giudice di primo grado ha ritenuto assorbito l'esame dei residui motivi del ricorso.

Si legge nella [sentenza](#) in esame: "rileva in proposito il Tribunale che l'impugnata concessione in [sanatoria](#) presenta un evidente vizio di legittimità, che il ricorrente ha stigmatizzato con il primo motivo di ricorso. 10.2. Ed invero, ai sensi del combinato disposto degli artt. 39 della L. 23/12/1994, n. 724 e 31 della L. 28/2/1985, n. 47 possono essere sanate le '... opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993 ...'. Ai fini della [sanatoria](#) '...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](#), quando esse siano state completate funzionalmente".

Il [permesso di costruire](#) in [sanatoria](#) (annullato dal Tar perché illegittimo), aveva finanche superato il controllo di legittimità da parte della Soprintendenza BAAAS Salerno e Avellino (rectius, controllo di legittimità sulla autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune).

La delimitazione definitiva della volumetria

[\[Torna su\]](#)

In argomento va evidenziato che, in forza di quanto disposto dal comma 2 dell'art. 31 L. 47/85, "Ai fini delle disposizioni del 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](#), quando esse siano state completate funzionalmente".

Strutture provvisorie di copertura e di delimitazione perimetrale rispondono a scopi del tutto diversi da quello di definire la volumetria dell'immobile e non assicurano - appunto per il loro carattere provvisorio - la delimitazione definitiva della volumetria che è il criterio fondamentale al quale si è ispirato il legislatore quando ha definito la ultimazione dei lavori ai fini del condono come esecuzione del rustico e completamento della copertura.

"L'edificio deve essere completato nelle parti strutturali, ivi compresa la copertura" (circolare 2241/UL del 1995).

Alla data del 01/10/1983, l'opera - così come richiesto dalla legge - deve essere ultimata nella struttura (rustico, copertura).

Le nuove costruzioni

[\[Torna su\]](#)

Ulteriore conferma della precarietà della costruzione abusiva, della non condonabilità della stessa e della non ultimazione dei lavori ricorre quando con il [permesso di costruire](#) viene non soltanto condonato l'immobile abusivo, ma autorizzata la costruzione ex novo dello stesso (cioè una "nuova opera"). In effetti, in tale ipotesi, non c'è un immobile da sanare, ma una costruzione precaria e viene autorizzata una "nuova costruzione" che comporta una trasformazione "urbanistica" del territorio (tra l'altro - per quanto riguarda la Regione Campania - in violazione dell'art. 5 del PUT nei Comuni con PRG non adeguato al Piano urbanistico territoriale - LRC 35/87).

Le opere di trasformazione autorizzate, in tale ipotesi, sarebbero interventi di nuova costruzione con opere a farsi, non assentibili con un condono edilizio; questa norma speciale infatti attiene alla [sanatoria](#) e alla riqualificazione di preesistenti manufatti, ma non consente interventi edilizi di nuova costruzione.

Nel caso di opere abusive non destinate alla [residenza](#), l'ultimazione richiede (requisito ulteriore) anche il "completamento funzionale" delle opere. Le opere cioè devono essere tali da permetterne l'uso in relazione alla funzione cui sono destinate.

In tale ipotesi, si applica l'art. 31 comma 2, L. n. 47 del 1985, secondo cui l'ultimazione (completamento) al rustico non è requisito necessario e sufficiente per il rilascio del condono, richiedendosi anche (requisito ulteriore) che siano stati realizzati i servizi igienici, gli impianti idrico, elettrico, ecc.

Esse, pertanto, trattandosi di costruzione ex novo, devono essere completate "al rustico" e devono anche essere tali da permetterne l'uso in relazione alla funzione cui sono destinate.