

Concessione edilizia annullata: occhio alla data di ultimazione dei lavori

Secondo l'articolo 31 della Legge n. 47/1985, è possibile richiedere la sanatoria per costruzioni ultimate entro il 1° ottobre 1983, anche se realizzate senza le necessarie autorizzazioni o in difformità da esse. Tuttavia, la recente sentenza del Tar della Campania n. 985/2025 evidenzia come la mancata prova della conclusione dei lavori entro la data limite possa portare all'annullamento della concessione, con conseguenti obblighi di demolizione per le opere abusive

Legge n. 47/1985: Come Richiedere la Sanatoria per Costruzioni Abusive

Secondo l'art 31. della Legge n. 47/1985 *“Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:*

- a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;*
- b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.*

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.

Alla richiesta di sanatoria ed agli adempimenti relativi possono altresì provvedere coloro che hanno titolo, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione nonché, salvo rivalsa nei confronti del proprietario, ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima.

Conservano efficacia gli atti ed i provvedimenti adottati in applicazione delle disposizioni dell'art. 6 del decreto-legge 31 luglio 1982, n. 486, dell'art. 9 del decreto-legge. 30 settembre 1982, n. 688, e del decreto-legge 5 ottobre 1983, n. 529, non convertiti in legge. Restano fermi i rapporti giuridici sorti sulla base delle medesime disposizioni anche ai fini dei provvedimenti che i comuni, in ordine alle richieste di sanatoria già presentate, devono adottare per la definitiva determinazione della oblazione ai sensi della presente legge.

Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge.”

Quindi la legge chiarisce che i **proprietari di costruzioni e opere edilizie ultimate entro il 1° ottobre 1983 possono richiedere la sanatoria se queste sono state realizzate senza autorizzazione o in difformità dalle norme edilizie** e sono basate su un titolo edilizio annullato, decaduto o inefficace.

Un edificio **si considera ultimato** se ha il rustico e la copertura completati, oppure, per opere interne o non residenziali, se risultano funzionalmente finite. Inoltre Possono presentare la richiesta anche altri soggetti

con titolo a ottenere la concessione edilizia, oltre a chiunque sia interessato alla sanatoria, con diritto di rivalsa sul proprietario.

Inoltre le opere realizzate prima del 1° settembre 1967, se soggette a licenza edilizia, possono ottenere la sanatoria previo pagamento di un'oblazione, secondo quanto previsto dalla legge.

Secondo quanto sentenziato di recente, le concessioni edilizie possono essere annullate se i lavori non sono stati ultimati, o non si riesce a dimostrare che l'ultimazione sia avvenuta, entro la data di ultimazione dei lavori prevista dalla L. 47/1985, come chiarito appunto dalla sentenza del Tar della Campania n. 985/2025.

I limiti della sanatoria e la scadenza del 1983

Il complesso edilizio, oggetto della causa, è stato realizzato è stato successivamente trasferito di proprietà ai figli del proprietario originario. Esso è costituito da un fabbricato articolato su sette livelli, di cui il primo adibito a parcheggio e i restanti a unità immobiliari. Di queste, quattro hanno destinazione catastale abitativa, mentre le altre due sono classificate come destinazione catastale commerciale. I ricorrenti, proprietari di un terreno confinante, hanno contestato la legittimità delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate per il complesso, sostenendo che le opere non erano state ultimate entro il 1° ottobre 1983, data limite per beneficiare della sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985. Inoltre, hanno evidenziato la mancanza di una documentazione probatoria sufficiente a dimostrare l'effettiva consistenza, nonché la destinazione d'uso, delle opere alla data rilevante.

*Il Tribunale ha accolto il ricorso annullando la concessione edilizia in sanatoria, sottolineando che “Nella fattispecie, per contro, risulta dalla perizia a firma del geom. ***** che il progetto di completamento presentato nel 2011 riguarda un complesso immobiliare già notevolmente trasformato rispetto alla consistenza accertata all’inizio del 1983, comprendendo anche ulteriori opere realizzate dopo l’1/10/1983 e prima del 31/12/1993 e, pertanto, oggetto della seconda istanza di condono. Conclusivamente, si rivela condivisibile la censura ricorsuale (assorbente) secondo cui il condono sarebbe stato rilasciato in difetto di prova circa la sussistenza del requisito previsto dal citato articolo 31 (ovvero completamento all’1/10/1983); di conseguenza, in accoglimento del ricorso introduttivo e di quello per motivi aggiunti, va annullata la concessione in sanatoria n. 65/C del 18/9/2019, unitamente al decreto comunale n. 236/2008 recante parere favorevole ai sensi dell’art. 32 l. n. 47/85 (che espressamente, ai fini della datazione delle opere, richiama la perizia prot. n. 11630 cit.).”*

Quindi non è stato dimostrato che il complesso fosse completato funzionalmente entro il 1° ottobre 1983, requisito essenziale per il condono.

La sentenza mette in risalto come l'annullamento della concessione edilizia in sanatoria potrebbe comportare come obbligo anche la demolizione delle opere realizzate in assenza dei necessari titoli autorizzativi o in totale di difficoltà dagli stessi.