

**NOTA A TAR LAZIO – ROMA, SEZIONE SECONDA BIS,  
SENTENZA 10 settembre 2018, n. 9217**

*Condono edilizio: nuova prospettiva della giurisprudenza*

**Di ANGELO ASCANI**

**1. Premessa**

Il presente contributo inerte la sentenza di cui in epigrafe, afferente una domanda di condono *ex art. 39 L. n. 724 del 23.12.1994* finalizzata alla sanatoria di un manufatto realizzato nel 1944. L'immobile, qualificato come annesso agricolo per il ricovero del bestiame, sin dagli anni '50, era stato adibito a rivendita di prodotti ortofrutticoli.

Il dante causa della ricorrente aveva presentato all'allora Comune di Roma una istanza di condono per il mutamento della destinazione d'uso.

A tal riguardo, parte ricorrente riteneva che il fabbricato oggetto di richiesta soddisfacesse tutti i presupposti propedeutici al rilascio del titolo in sanatoria. Infatti, a suo parere, le opere presenti all'interno dello stabile erano del tutto idonee a consentire l'attività di rivendita dei prodotti agricoli secondo il principio del cd. "*completamento funzionale*".

Tale principio di matrice giurisprudenziale è afferente immobili non residenziali che, ai fini del rilascio della sanatoria, siano in possesso di quelle caratteristiche strutturali e funzionali tali da rendere possibile il concreto uso cui essi sono destinati (Cons. st., n. 587 del 21.05.1999).

**2. Richiesta di integrazione della documentazione.**

Trascorsi dieci anni dalla presentazione dell'istanza di condono, Roma Capitale notificava al proprietario del bene una richiesta di integrazione documentale afferente una perizia giurata e ulteriore documentazione fotografica indicandogli altresì l'importo dovuto a titolo oneri concessori.

Successivamente, lo stesso proprietario riceveva una nuova comunicazione da parte dell'Amministrazione nella quale si precisava che avrebbe potuto ritirare la concessione in sanatoria, previo pagamento di quanto dovuto a titolo di oblazione.

Il proprietario provvedeva al pagamento delle somme dovute, trasmettendo altresì la documentazione aggiuntiva richiesta (perizia giurata e documentazione fotografica) per la definizione della pratica.



A distanza di ulteriori di sette anni l'Amministrazione rigettava però la domanda di condono, non ravvisandone i presupposti tenuto conto dell'asserita *“assenza di elementi probatori idonei a dimostrare l'esistenza di un'attività commerciale all'interno del manufatto”*.

### **3. La posizione del TAR Lazio.**

Nel caso di specie, l'A.C. aveva chiaramente affermato nelle more della richiesta di documentazione integrativa che con la sua ottemperanza *“può essere rilasciata la concessione/autorizzazione in sanatoria per l'abuso edilizio in oggetto”*.

Secondo il Tar la suddetta richiesta dimostra come l'A.C. avesse giudicato positivamente l'istanza di condono riconoscendone la fondatezza.

In particolare, i Giudici hanno rilevato che *“con il puntuale adempimento da parte dell'interessato di quanto richiestogli, l'Amministrazione risulta essersi, in verità, già pronunciata sull'ammissibilità e sull'accogliibilità della domanda di condono, consumando, così, il suo potere al riguardo e non potendo più intervenire sulla fattispecie già integrata tamquam non esset, senza porre in essere un regolare procedimento in autotutela”*.

Il provvedimento di rigetto dell'istanza di condono, adottato dopo che la stessa Amministrazione si era già espressa favorevolmente, sempre secondo il Tar, risulta pertanto illegittimo per i vizi di carenza di istruttoria e di motivazione, nonché per vero e proprio vizio del procedimento, *“non avendo l'Amministrazione intrapreso, nel caso de quo, alcun iter per agire eventualmente in autotutela, limitandosi ad adottare - illegittimamente - una seconda decisione sulla medesima domanda di sanatoria, in aperta contraddizione con quella precedente”*.

Con la suddetta motivazione, il Giudicante ha quindi provveduto ad annullare i provvedimenti impugnati, condannando altresì l'Amministrazione alla refusione delle spese di lite.