

Nozione di completamento funzionale | La giurisprudenza del Consiglio di Stato

Data di pubblicazione: 14/08/2018

In relazione alla nozione di “*completamento funzionale*”, la giurisprudenza del Consiglio di Stato ha più volte chiarito che, per il condono dell'abusivo mutamento della destinazione d'uso di un immobile, è sufficiente che, ai sensi dell'art. 31, comma 2, legge n. 47/1985¹, lo stesso sia comunque già fornito delle opere indispensabili a rendere effettivamente possibile un uso diverso da quello assentito. (*ex multis* Cons. St., Sez. V, **11 luglio 2014, n. 3558**; Cons. St., Sez. V, **9 maggio 2011, n. 2750**).

In altri termini, il concetto di “*completamento funzionale*”, in generale, deve riferirsi alla realizzazione di un intervento di cui sia possibile riconoscere le caratteristiche tipologiche, in quanto siano presenti gli aspetti essenziali che ne individuano la funzione e ne consentono l'utilizzo; più precisamente, tale concetto serve ad identificare il momento in cui il manufatto ha acquisito caratteristiche oggettivamente ed univocamente idonee alla nuova destinazione.

Per “*completamento funzionale*” deve quindi intendersi “*l'idoneità ad un dato uso, ovvero l'avvenuta esecuzione delle opere che quell'uso rendano possibile*” (Cons. di Stato, Sez. VI, **9 marzo 2018, n. 1513**), sicché “*non è sufficiente che siano state realizzate opere incompatibili con la precedente destinazione, ma è altresì necessario che siano state poste in essere opere atte a rendere effettivamente possibile un uso diverso da quello assentito*” (Cons. Stato, Sez. IV, **5 febbraio 2015, n. 555**; Cons. Stato, Sez. V, **18 dicembre 2002, n. 7021**).

Tale principio è stato recentemente ribadito con la **sentenza 27 marzo 2018, n. 1927** della Sesta Sezione del Consiglio di Stato che, nell'esaminare un contenzioso relativo ad un diniego di condono edilizio fondato sostanzialmente sul mancato completamento funzionale delle opere interne, ha precisato che la nozione di completamento funzionale implica uno stato di avanzamento nella realizzazione tale da consentire potenzialmente, e salve le sole finiture, la fruizione dell'edificio².

In altri termini “*l'organismo edilizio non soltanto deve aver assunto una sua forma stabile nella consistenza planovolumetrica (come per gli edifici, per i quali è richiesta la c.d. ultimazione "al*

¹ L'articolo 31 della legge n. 47 del 1985 - i cui principi debbono ritenersi valevoli anche per la disciplina dei condoni successivi -, nel consentire la sanatoria delle opere abusive ultimate entro una certa data, stabilisce che “*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*”.

² Non appare, invece, necessario che di fatto sia svolta l'attività cui è teso il mutamento. (TAR Lazio, SEZ. II bis, 21 marzo 2005 n. 1949)

*rustico"*³, ossia *intelaiatura, copertura e muri di tompagno*) *sebbene una sua riconoscibile e inequivoca identità funzionale, che ne connoti con assoluta chiarezza la destinazione d'uso"*. (Cons. Stato, Sez. IV, **8 novembre 2013, n. 5336**).

La giurisprudenza amministrativa, con riferimento alle opere indispensabili a rendere effettivamente possibile un uso diverso da quello a suo tempo assentito, ha ritenuto rilevante, ad esempio, il caso in cui un sottotetto, trasformato in abitazione, venga dotato di luci e vedute e degli impianti di servizio (gas, luce, acqua, telefono, impianti fognari, ecc.), cioè di opere del tutto incompatibili con l'originaria destinazione d'uso (Cons. Stato, Sez. V, **14 luglio 1995, n. 1071**); parimenti, nell'ipotesi di un albergo convertito in abitazione, *"la divisione dei locali, gli impianti elettrici ed idraulici"*, in quanto opere che qualificavano in modo inequivoco la nuova e diversa destinazione, ha consentito di ritenere concretizzato il completamento funzionale (Cons. Stato, Sez. V, **4 luglio 2002, n. 3679**); nel caso di un ricovero attrezzi per l'attività agricola trasformato in residenza, il completamento funzionale è stato invece escluso per *"l'assenza degli impianti, dei pavimenti, dei serramenti e degli intonaci"* (Cons. Stato, Sez. V, **20 agosto 2013 n. 4182**).

Da ultimo, occorre rammentare che, per consolidata giurisprudenza, l'onere di provare l'esistenza del manufatto oggetto di abuso alla data ultima per beneficiare del condono spetta all'interessato, *"in quanto, mentre l'amministrazione comunale non è normalmente in grado di accertare la situazione edilizia di tutto il proprio territorio alla data indicata dalla normativa sul condono, colui che lo richiede può, di regola, procurarsi la documentazione da cui si possa desumere che l'abuso sia stato effettivamente realizzato entro la data prevista"* (Cons. di Stato, Sez. VI, **9 luglio 2018, n. 4168**; v. anche Cons. di Stato, Sez. VI, **31 marzo 2014, n. 1530**; Cons. di Stato, Sez. VI, **5 agosto 2013, n. 4075**).

Le presente nota non può essere utilizzata o citata ai fini dell'espressione di pareri, memorie o altro, per i quali bisogna fare esclusivo riferimento ai testi normativi o giurisprudenziali ufficiali. La riproduzione dell'articolo è consentita con indicazione della fonte, la data di pubblicazione e, ove possibile, il link alla pagina www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/urbjus

³ Costituisce principio pacifico che per edificio al rustico si intende un'opera mancante solo delle finiture (infissi, pavimentazione, tramezzature interne), ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili (cfr., fra le tante, Consiglio di Stato, sez. IV, 16 ottobre 1998, n. 130).