



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Prot. n. 229066

12 MAG. 2010

Al Comune di San Cesareo  
Settore V – edilizia privata –  
controllo del territorio – condoni ed ambiente  
piazzale dell'Autonomia, 1  
00030 – SAN CESAREO (RM)

Oggetto: parere in merito alla nozione di "opera ultimata" ai sensi dell'art. 26 l.r. 15/08

Il Comune di San Cesareo ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

L'art. 26 della l.r. 11 agosto 2008, n. 15 ("Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia"), sanziona gli interventi senza titolo eseguiti in aree soggette a vincolo paesaggistico distinguendo fra interventi non ultimati e ultimati ai fini della procedura da seguire per la demolizione dell'opera abusiva ed il ripristino dello stato originario dei luoghi. La legge non definisce la nozione di opera ultimata.

Ciò premesso, il Comune chiede di sapere se per opera ultimata occorra riferirsi alla nozione contenuta nell'art. 31 della l. 28 febbraio 1985, n. 47.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'art. 31 della legge n. 47/85 (secondo cui " ... 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") opera ai fini della individuazione delle opere per le quali è possibile chiedere il condono edilizio. Si tratta quindi di una previsione avente una limitata e specifica finalità. Pertanto, nell'estendere tale definizione alla materia della vigilanza urbanistica occorre considerare le opposte finalità perseguite dal legislatore e il diverso ambito di operatività delle rispettive normative: mentre il condono edilizio, che costituisce *lex specialis* in deroga all'ordinamento giuridico, conferisce legittimazione giuridica ad alcune tipologie di opere abusive, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia reprime l'abuso edilizio di qualsiasi natura, ed ha come fine ultimo il ripristino dello stato originario dei luoghi.



In materia di repressione degli illeciti edilizi l'art. 26, comma 1, della l.r. 15/08, dispone che in caso di opere non ultimate il dirigente o responsabile del Comune provvede direttamente alla demolizione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso. Tale disposizione ricalca quella contenuta nell'art. 27, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia"), che non definisce la nozione di "ultimazione" delle opere abusive. **Si tratta di un procedimento caratterizzato dalla immediatezza dell'intervento ripristinatorio, giustificato dalla necessità di reprimere l'abuso prima che lo stesso sia portato a compimento con l'ultimazione dell'opera.**

Viceversa, qualora le opere siano state ultimate la legge prevede una procedura più articolata, disponendo che sia il responsabile dell'abuso a demolire l'opera, mentre il Comune interviene solo in caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione; in tal caso, il Comune dispone a carico del trasgressore anche la ulteriore sanzione dell'acquisizione gratuita dell'area (art. 26, comma 3, che rinvia alle disposizioni degli artt. 15 e 16).

Di conseguenza, **l'efficacia dell'intervento diretto del Comune previsto nel comma 1 dell'art. 26 è tanto maggiore quanto più si posticipa sul piano temporale il momento della avvenuta esecuzione dell'opera.** Sotto questo aspetto si evidenzia che la realizzazione del rustico e della copertura precede il completamento funzionale; non a caso l'art. 32 della l. 47/85 riferisce la realizzazione del rustico e della copertura agli **edifici di nuova costruzione**, mentre solo per quelli **esistenti**, provvisti di rustico e copertura, vale il criterio funzionale. Tale disposizione è coerente con quella contenuta nel codice civile recante la nozione di esistenza dell'edificio; infatti l'art. 2645-bis del codice civile (introdotto dall'art. 3, comma 1, del D.L. 31 dicembre 1996, n. 669), dispone che: "*Si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura*".

Pertanto, coerentemente con la finalità di intervento immediato perseguita dal legislatore statale e regionale, si ritiene che il potere di intervento diretto di cui al comma 1 dell'art. 26 della l.r. 15/08 può essere esercitato dal Comune fino al completamento funzionale delle opere abusive,.

Per quanto riguarda la definizione di completamento funzionale, si richiama la Circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 7 dicembre 2005, n. 2699, che si riferisce alle opere interne che "*siano tali da identificare la possibilità di uso in relazione*



alla funzione cui sono destinate”. A sua volta la giurisprudenza ha precisato che le opere abusive, “ ... per essere complete, debbono risultare tali da permettere l'uso in relazione alla funzione cui sono destinate e quindi contenere tutti gli elementi essenziali alla loro destinazione d'uso. ...” (C.d.S., sez. V, 21 giugno 2007, n. 3315; cfr. anche C.d.S., sez. V, 21 maggio 1999, n. 587).

Sotto un altro aspetto, si evidenzia che la vigilanza urbanistico-edilizio non riguarda solo le opere di nuova costruzione, ma comprende **tutte le opere edilizie abusive**, le quali non necessariamente prevedono la copertura o il rustico. Di conseguenza, ai fini di repressione degli abusi edilizi, e diversamente da quanto avviene per il condono edilizio concernente opere di nuova costruzione, il momento della realizzazione del rustico e della copertura appare sostanzialmente irrilevante.

Per quanto sopra, si ritiene che l'art. 26, comma 1, della l.r. 15/08, trovi applicazione non appena il Comune accerti l'esistenza di un intervento abusivo, indipendentemente dallo stato di realizzazione dell'opera, e fino a che la stessa non sia funzionalmente completata, risultando irrilevante l'eventuale realizzazione del rustico e della copertura. Solo a seguito del completamento funzionale occorre procedere con le modalità previste nel comma 3 dello stesso art. 26.

In conclusione, si ritiene che ai sensi della l.r. 15/08 per opere ultimate devono intendersi le opere funzionalmente agibili, indipendentemente dal fatto che si tratti di nuove costruzioni, di opere interne o di mutamenti di destinazione d'uso.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore  
(arch. Daniele Iacovone)

GDP

GDP