

Difformità esecutive pre-1942? Non sono configurabili come abuso edilizio se documentate

Alfonsina Capone

Esistono diverse tipologie di lucernari, aperture in copertura che favoriscono l'ingresso di luce naturale e migliorano la ventilazione degli ambienti, contribuendo al risparmio energetico. Ma gli abusi non sono tutti uguali, principalmente se datati precedentemente all'introduzione delle prime disposizioni urbanistiche (L. 1150/42). Un caso giudiziario rappresentativo della possibile regolarizzazione di abuso datato è la sentenza del TAR delle Marche n. 38/2025, la quale illustra come la presenza storica di un'apertura nel solaio, attestata da documentazione fotografica e planimetrie del 1940, abbia portato all'annullamento di un'ordinanza di demolizione, riconoscendo la legittimità di un lucernario preesistente.

Lucernari: tipologie e vantaggi

I lucernari sono delle aperture realizzate in copertura che permettono l'ingresso di luce negli ambienti chiusi sottostanti e possono essere fissi o apribili, in quest'ultimo caso permettendo anche il ricambio d'aria. Essi valorizzano lo spazio abitativo soprattutto negli ambienti perimetrati da altri locali e quindi senza possibilità di contatto con l'esterno.

Esistono di varie tipologie di lucernari, tra cui:

- lucernario fisso;
- lucernario per l'areazione;
- lucernario tubolare;
- lucernaio rettangolare o poliedrico;
- lucernario a cupola.

Essi possono far beneficiare di molti vantaggi come ad esempio:

- aumentano l'illuminazione naturale interna;
- migliorano la ventilazione;
- riducono l'uso di luce artificiale, contribuendo al risparmio energetico.



Lucernario

Naturalmente l'installazione di un lucernario non può essere fatta arbitraria, per prima cosa occorre informarsi presso il Comune se ci siano limitazioni, come ad esempio la localizzazione del sito in centro storico, o la presenza di altri dei vincoli della Soprintendenza. Infatti, può capitare frequentemente che un edificio possa essere annoverato tra i bene considerati tutelati o che la sua area di sedime appartenga ad una zona tutelata per motivi paesaggistici. Di conseguenza, talvolta la possibilità di aprire finestre sul tetto può essere limitata.

L'apertura di un semplice lucernario non è sempre un abuso edilizio, infatti la sentenza del TAR delle Marche n.38/2025 sottolinea tale principio soprattutto se la stessa **opera abusiva sia antecedente all'introduzione dei titoli abilitativi** (Legge 1150 del 1942 successivamente integrata dal Legge "ponte" 765/1967 e dalla L. 10/1977, "Bucalossi" e successive modificazioni), sottolineando come il passato possa incidere sul presente urbanistico.

Quando l'apertura tra magazzino e terrazza non è abusiva

Il TAR per le Marche, con la sentenza n. 38/2025, ha accolto il ricorso presentato da un ricorrente avverso il Comune di Ancona e la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, annullando l'ordinanza di demolizione che aveva espresso un parere negativo riguardo alla legittimità di un'apertura di un punto di accesso per la luce solare.

La vicenda verte intorno a lucernario di tipo Velux realizzato tra un magazzino (posizionato al piano primo dell'immobile di proprietà della ricorrente) e del sovrastante lastrico solare (terrazza) di proprietà di un altro cittadino.

Il Comune aveva ordinato la demolizione dell'opera, ritenendola abusiva in quanto priva dei necessari **titoli abilitativi**, ciò veniva supportato anche dalla Soprintendenza, la quale aveva confermato tale posizione, sostenendo che l'apertura non fosse autorizzata ai sensi dell'**art. 21 del DLGS n. 42/2004**.

La ricorrente si è opposta all'ordinanza, contestandone la legittimità, in particolare, il consulente tecnico di parte ricorrente ha evidenziato che il foro nel solaio tra il magazzino e la terrazza esistesse almeno dal 1940, come dimostrato dalle planimetrie catastali dell'epoca. Inoltre, il **progetto di ristrutturazione** presentato nel 1985, sebbene prevedesse la chiusura del foro, non era mai stato realizzato, lasciando inalterato lo stato di fatto.

A tal proposito, le planimetrie catastali del 1940 e la documentazione fotografica sono diventate fondamentali, in quanto capaci di dimostrare in modo inequivocabile l'esistenza dell'apertura già in quell'epoca. Il TAR, infatti, una volta analizzata la documentazione tecnica, ha rilevato che *"dalle planimetrie catastali del 1940 potrebbe risultare verosimile che ci fosse l'apertura nel solaio perché sembra esserci coerenza tra la planimetria del "magazzino" e la planimetria della sovrastante "terrazza"; l'esistenza di tale apertura sembrerebbe poi essere confermata dalla documentazione fotografica versata in atti, dove si nota chiaramente anche una rientranza semicircolare scavata nel muro del "magazzino" che si prolunga in alto fino all'apertura nel soffitto (v. relazione tecnica Allegato 007 - deposito parte ricorrente 14/4/2023) e che prosegue anche dopo l'apertura nel pavimento della "terrazza" (cfr. anche fotografie allegate all'esposto Triscari – doc. Allegato 002 - deposito Comune del 5/5/2023), come una sorta di canna fumaria; (...) l'apertura in questione risulta essere esistente quantomeno dall'anno 1940, mentre il progetto che (probabilmente) ne prevedeva la chiusura, in realtà non è mai stato realizzato sotto questo profilo, poiché l'intero solaio, che separi i due piani, è rimasto inalterato."*

Così come, il progetto del 1985 che prevedeva la chiusura del foro non essendo stato eseguito ha lasciato la situazione inalterata congelando l'abuso iniziale del 1940, che vista l'epoca non può essere ritenuto oggetto di sanzione. Proprio in merito alla ristrutturazione, secondo i giudici non vi sono elementi certi per ritenere che l'apertura sia stata chiusa e poi riaperta in un momento successivo. Per l'appunto, il Tribunale ha inoltre sottolineato che *"Dalla verifica non sono poi emersi elementi certi per presumere che, nel corso del tempo e in date imprecise, quest'apertura sia stata comunque stabilmente chiusa e poi riaperta o anche solo risagomata modificandone le dimensioni planimetriche. Al riguardo neppure le amministrazioni intime hanno fornito elementi certi di valutazione a sostegno delle proprie ragioni"*. Pertanto, come anticipato, l'ordinanza di demolizione e il parere negativo della Soprintendenza sono privi di una sufficiente motivazione.

In conclusione, il TAR ha riconosciuto la legittimità del lucernario, accertando che l'apertura tra il magazzino e la terrazza esistesse già dal 1940. La decisione si basa sulla **documentazione storica** e sulla perizia tecnica, con le quali si è constatato che il foro non potesse essere inquadrato come un abuso edilizio, in quanto elemento architettonico preesistente all'introduzione della licenza edilizia e perché ormai parte integrante della storia dell'immobile.