

Lavori difformi alla richiesta di sanatoria

Alfonsina Capone

La sanatoria non sempre è la soluzione per gli abusi edilizi, alcuni dei quali non sono sanabili e di conseguenza potrebbero essere soggetti a ordinanza di demolizione. La recente sentenza del TAR Lazio n. 18045/2024 ribadisce il rispetto delle normative edilizie, confermando che le opere abusive significative necessitano di autorizzazioni specifiche, questo serve da monito anche per condomini riguardo alla necessità di conformare le proprie unità alle normative edilizie vigenti.

La sanatoria e i tipi di abuso

Spesso quando ci si trova di fronte ad un abuso edilizio si crede che la soluzione all'irregolarità sia possibile con una sanatoria, in realtà non è sempre così e prima di comprendere cosa sia una sanatoria bisogna far chiarimento sulla tipologia di abuso.

L'abuso si suddivide in:

- abuso sostanziale, riferito ad attività edilizie che violano le normative urbanistiche e tecniche di settore e non possono essere sanati, divenendo soggetti a ordinanze di demolizione;
- gli abusi formali, che riguardano l'assenza o la difformità dal titolo abilitativo autorizzato per realizzare l'intervento edilizio, con possibilità di renderli conformi alle normative tecniche e urbanistiche.

La sanatoria edilizia è una procedura amministrativa attraverso la quale si regolarizzano le irregolarità dell'immobile non conformi allo stato di progetto. Essa è disciplinata dall'art. 36 del DPR 380/01.

Dopo il **decreto Salva Casa (DL 69/24 convertito dalla legge 105/24)**, la sanatoria viene rilasciata se conforme alle sole norme tecniche inerenti l'intervento momento della realizzazione dello stesso e se conforme alla disciplina urbanistica all'atto della presentazione della domanda. Resta la doppia conformità urbanistica ai sensi del DPR 380/01 per gli abusi gravi.

La richiesta di sanatoria viene effettuata:

- dal proprietario dell'immobile;
- titolare di diritti reali sul bene (es. usufruttuario, coniuge superstite, etc.);
- soggetto responsabile dell'abuso;
- promissario acquirente.

Più in generale, non sempre la sanatoria è una soluzione ai problemi edilizi, infatti non è possibile sanare ad esempio gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante conseguiti senza richiesta del permesso di costruire. Invece, mediante **SCIA in sanatoria**, di cui **all'art. 37 del DPR n. 380/2001**, si possono sanare solo i lavori minori realizzabili mediante segnalazione certificata o comunicazione asseverata, ossia quelli riportati **all'art. 22, comma 1 e 2 dello stesso DPR.**

Quindi non sempre la sanatoria è una soluzione all'abusivismo e a far chiarimento vi è la sentenza del **Tar del Lazio n. 18045/2024.**

L'importanza della conformità degli interventi alla sanatoria richiesta

Il Tar del Lazio ha emesso la sentenza n. 18045/2024 riguardante il caso di un condominio che ha contestato una determina di Roma Capitale, la quale ingiungeva la rimozione di opere abusive che modificavano la sagoma dell'edificio.

Il condominio afferma di non essere responsabile per tutte le opere abusive, alcune delle quali sarebbero state realizzate da singoli condomini, sostenendo anche che alcune delle modifiche potessero essere state legittimate da una sanatoria. L'amministrazione centrale di Roma Capitale ha contestato queste asserzioni, sostenendo la legittimità del provvedimento impugnato e chiedendo il rigetto dell'istanza.

Il Collegio del tribunale amministrativo ha ritenuto il ricorso infondato per le seguenti ragioni:

- l'amministrazione ha correttamente contestato le violazioni ai sensi dell'art. 33 del DPR n. 380/01 e dell'art. 16 della LR Lazio n. 15 del 2008;
- il collegio ha affermato che **il condominio, in quanto proprietario delle aree coinvolte, è legittimamente destinatario dell'ordine di demolizione, senza dover identificare un responsabile specifico per l'abuso.**

Le opere abusive identificabili nell'atto impugnato includevano la realizzazione di terrazze e sottotetti in sostituzione del tetto previsto dal progetto originale, configurando un cambiamento sostanziale dell'immobile. La concessione in sanatoria invocata dal condominio non risultava idonea a sanare gli abusi, in quanto non contemplava le superfici delle opere contestate.

Il Tribunale ha confermato la necessità di una specificata autorizzazione per le opere che comportano variazioni volumetriche e architettoniche significative, considerando di fatto superiore, come previsto da norma, l'interesse pubblico rispetto a quello privato. La decisione ha comportato anche una condanna alle spese, con un rimborso nei confronti di Roma Capitale.

Questa sentenza sottolinea l'importanza del rispetto delle normative edilizie e della necessità di autorizzazioni adeguate e complete, fungendo da monito per i condomini e i proprietari di immobili a **non realizzare interventi diversi da quelli approvati o da quelli sanati**, pena la demolizione degli stessi. La sentenza, inoltre, sottolinea come in molti casi il condominio sia legittimato ad intervenire per eseguire l'ordine di demolizione, senza dover identificare il responsabile diretto dell'abuso.