

Abusi edilizi, il Comune non può bloccare la richiesta di sanatoria del nuovo proprietario

Il Tar Lazio impone all'Amministrazione di esaminare la domanda per individuare alternative alla demolizione entro 60 giorni

03.11.2022 - Il Comune non può bloccare un procedimento volto alla sanatoria di un abuso edilizio, avviato su richiesta del nuovo proprietario dell'immobile che non ha alcuna responsabilità nell'illecito.

Lo ha spiegato il Tar Lazio, che con la [sentenza 12768/2022](#) ha imposto al Comune di valutare la richiesta di sanatoria.

Abusi edilizi, il caso

Il caso riguarda un immobile, considerato **in parte abusivo** per la decadenza del titolo abilitativo. La decadenza era stata causata dalle dimissioni del direttore dei lavori durante la realizzazione dell'immobile. La costruzione era continuata senza direttore dei lavori perché il proprietario non aveva provveduto a sostituirlo.

Anni dopo, l'immobile è stato venduto e il **nuovo proprietario ignorava l'abuso** commesso in precedenza. Nel 2020, il Comune ha imposto al nuovo proprietario la demolizione dell'immobile, ma questi ha presentato ricorso al Tar.

Nel 2021, i giudici hanno **annullato l'ordine di demolizione** e imposto al Comune di avviare un procedimento per la sanatoria dell'abuso. Al Tar la demolizione sembrava infatti una pena eccessiva rispetto al caso concreto.

Secondo i giudici, il nuovo proprietario avrebbe potuto optare per la **sanatoria edilizia**, previa verifica della doppia conformità, o dei **condoni**.

Il Comune, però, si era limitato ad affermare che i termini del condono erano scaduti e non aveva provveduto ad avviare il procedimento per la sanatoria.

Abusi edilizi, il Comune deve consentire la sanatoria

Il nuovo proprietario ha agito contro l'inerzia del Comune presentando un nuovo ricorso per l'**ottemperanza alla sentenza** del 2021.

Con la sentenza emessa nei giorni scorsi, il Tar ha affermato che il Comune avrebbe dovuto **avviare un contraddittorio** col nuovo proprietario per sondare tutte le **alternative alla demolizione**.

In particolare, sostengono i giudici, il Comune avrebbe dovuto accertare quale fosse la porzione del fabbricato legittima, cioè edificata prima della decadenza del titolo abilitativo, e capire quali soluzioni adottare in merito alla parte abusiva.

Sulla base di questi motivi, il Tar ha imposto al Comune il riesame della domanda di sanatoria entro un termine di 60 giorni.