

Abusi edilizi: il divieto di sanatoria implicita

La realizzazione di eventuali espansioni su edifici assentiti non è legittima, senza la richiesta di permesso di costruire

di [Redazione tecnica](#) – 13.07.2022

Ottenere la **sanatoria edilizia** su alcune **opere abusive** non significa che ogni intervento realizzato successivamente sia incluso nel titolo abilitativo ottenuto. In sostanza, non si può parlare mai di **sanatoria implicita**, come ha cercato invece di fare il responsabile di diversi **abusi edilizi**, nella presentazione del proprio ricorso al Consiglio di Stato, che ha prontamente respinto l'ipotesi con la **sentenza n. 5542/2022**.

Sanatoria implicita, il divieto del Consiglio di Stato

La vicenda riguarda un **ordine di demolizione** e il diniego di **accertamento di conformità** avente per oggetto il **cambio di destinazione d'uso** (da deposito a residenza), mediante recupero abitativo di sottotetto ex art. 4 della l. r. Campania n. 15/2000. Il proprietario di un'unità immobiliare di circa 36 mq aveva ottenuto la sanatoria sul manufatto, pretendendo poi di espandere la legittimità del **permesso di costruire** ad altri due locali, di circa 10 mq ciascuno.

Secondo l'appellante si sarebbe formato un **implicito titolo abilitativo** sulla **veranda abusiva**, esistente ormai da decenni, alla luce dei titoli rilasciati ex post dall'Amministrazione su parti strutturalmente accorpate a detta superficie; inoltre ha sostenuto l'impossibilità di ripristinare lo stato di legittimità edilizia dell'immobile, atteso che un simile intervento avrebbe inciso sulla staticità delle opere assentite.

Ordine di demolizione e fiscalizzazione dell'abuso

Palazzo Spada ha spiegato che non solo non è possibile procedere con una sanatoria "implicita", ma, dato che le strutture sono state realizzate in momenti storici distinti, è probabile che esse possano essere rimosse senza arrecare alcun danno alla parte autorizzata. In ogni caso la cd. "**fiscalizzazione dell'abuso**" è fattibile solo in fase di esecuzione dell'ordine di demolizione e non prima.

Infine, per quanto riguarda l'applicazione della normativa sul recupero dei sottotetti prevista dalla legge regionale Campania n. 15/2000, l'immobile è stato semplicemente costruito sul lastrico solare e non può essere considerato quale un "sottotetto". In ogni caso, spiegano i giudici, a norma dell'art. 3, comma 1, lett. b, della l. 15/2000, il recupero abitativo avrebbe potuto ammettersi solo se la struttura di relativa ubicazione fosse risultata realizzata legittimamente oppure, se realizzata abusivamente, fosse stata previamente sanata ai sensi della l. n. 47/1985 (cd. "**Primo Condono Edilizio**") e della l. n. 724/1994 (cd. "**Secondo Condono Edilizio**").

L'appello è stato quindi respinto in ogni sua parte, confermando l'ordine di demolizione delle opere abusive: su di esse non è applicabile alcuna sanatoria implicita e, soprattutto, non è possibile attuare una fiscalizzazione prima dell'eventuale esecuzione dell'ordinanza.