

Sanatoria off limits: per il Testo Unico Edilizia l'accertamento di conformità condizionato non è ammesso

La cosiddetta "sanatoria condizionata", caratterizzata dal fatto che i suoi effetti vengono subordinati all'esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che non posseggono, non è prevista dall'assetto normativo del Testo Unico Edilizia

di [Matteo Peppucci](#) – 22.11.2023

La **sanatoria condizionata** (accertamento di conformità 'ex post') non è ammissibile con le regole attuali del [Testo Unico Edilizia](#).

Lo ricorda il Consiglio di Stato nella sentenza 9776/2023 del 15 novembre, inerente il ricorso di un comune contro una sanatoria concessa dal TAR - che aveva ribaltato l'ordinanza di demolizione del comune - per la realizzazione di alcune opere edilizie, tra le quali un porticato, un nuovo locale abitativo, una tettoia adibita ad autorimessa, una recinzione in cemento.

La concessione della sanatoria condizionata

Il TAR competente accoglieva parzialmente il ricorso ed annullava gli atti del Comune, limitatamente alla tettoia che il TAR considerava *“nuova edificazione, e non ampliamento, la grande tettoia sul lato ovest destinata ad autorimessa. In questo caso non sembra quindi possibile derogare alla distanza dal confine. Tuttavia, se effettivamente la struttura venisse trasformata in un manufatto leggero (pergolato), come proposto nella domanda di accertamento di conformità, la tettoia uscirebbe dalla categoria delle nuove costruzioni, e potrebbe essere regolarizzata nella nuova consistenza materiale. Questo tipo di interventi è perfettamente compatibile con la procedura di sanatoria, sia per ragioni di economia procedimentale sia in applicazione del principio di proporzionalità. Se per ricondurre un abuso edilizio entro i confini della legittimità è sufficiente una demolizione parziale, e la trasformazione contestuale del resto del manufatto, tale soluzione deve essere preferita rispetto alla demolizione con successiva costruzione, in quanto meno onerosa e afflittiva per il privato a parità di soddisfazione dell'interesse pubblico. Nella definizione delle caratteristiche del manufatto che dovrà prendere il posto della tettoia abusiva esistente il Comune conserva il potere di formulare le prescrizioni necessarie per il passaggio a una categoria edificatoria ammissibile.”*

Il ricorso contro l'accertamento di conformità ex post

Secondo il comune, il TAR avrebbe errato nell'interpretazione dell'[art. 36 del dpr 380/2001](#) nel **rendere, tramite la trasformazione della tettoia in un pergolato, l'opera sanabile.**

Ad avviso del Comune, cioè, l'accertamento di conformità **potrebbe sanare le opere solo formalmente abusive** (in quanto eseguite senza permesso di costruire), **ma conformi alla disciplina urbanistica applicabile.** L'esame della rispettiva domanda sarebbe vincolata, priva di apprezzamenti discrezionali e non potrebbe essere subordinata alla realizzazione di ulteriori interventi finalizzati a ricondurre l'immobile abusivo nell'alveo della conformità urbanistica.

L'accertamento di conformità condizionato è fuori dal perimetro del TU Edilizia

Palazzo Spada dà ragione al comune, in quanto la censura di cui sopra è fondata sulla consolidata giurisprudenza di del Consiglio di Stato sull'istituto dell'accertamento di conformità che **non può essere subordinato alla realizzazione di ulteriori interventi edilizi che rendano l'abuso conforme agli strumenti urbanistici.**

Questa conformità deve infatti già sussistere precedentemente e non all'esito di una futura ed ulteriore attività da parte del richiedente.

La cosiddetta **“sanatoria condizionata”**, caratterizzata dal fatto che i suoi effetti vengono subordinati all'esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della

conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che non posseggono, **non è prevista** dall'assetto normativo del Testo Unico Edilizia, in quanto [l'art. 36](#) si riferisce esplicitamente ad **interventi già ultimati**.

La questione della doppia conformità

La disciplina stabilisce che la *“doppia conformità”* **debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria**.

Un eventuale permesso di costruire in sanatoria contenente prescrizioni **sarebbe in contrasto con tale disciplina normativa in quanto postulerebbe non la “doppia conformità”** delle opere abusive pretesa dalla disposizione in parola, ma **una sorta di conformità ex post**, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, ma, eventualmente, solo alla data futura ed incerta in cui la richiedente avrebbe ottemperato alle prescrizioni (in termini Cons. Stato, sez. VI, n. 8713/2022 e n. 10317/2022; id., sez. VII, n. 8985/2023).

Al contrario, *“la sanatoria di cui all'art. 36, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si fonda sul rilascio di un provvedimento abilitativo sanante da parte della competente Amministrazione, sempre possibile previo accertamento di conformità o di non contrasto delle opere abusive non assentite agli strumenti urbanistici vigenti nel momento della realizzazione e in quello della richiesta, previo accertamento di compatibilità paesaggistica nelle ipotesi in cui l'area sia assoggettata a vincolo paesaggistico e che è tassativamente limitato alle sole fattispecie contemplate dall'art. 167 comma 4 del d.lgs. 42/ 2004”* (Cons. Stato, Sez. IV, n. 1874/2019).

Tettoia che diventa pergolato? Ok, ma resta una nuova costruzione

In ultimo, è interessante esaminare la parte del ricorso nel quale si lamenta, in subordine, che il TAR erroneamente avrebbe ritenuto che **la tettoia potesse essere trasformata in pergolato e non costituire una costruzione edilizia**.

La realizzazione di una tettoia che abbia le dimensioni e le caratteristiche tecniche come nel caso di specie va configurato dal punto di vista urbanistico come intervento di nuova costruzione ogni qual volta integri un manufatto *“non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione e collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera”* (Cons. Stato, sez. VI, n. 4181/2022).

La tettoia, **per le rilevanti dimensioni e le caratteristiche strutturali** (chiusura su tre lati) determina un'**innovazione del preesistente manufatto**, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, consistendo in una **chiara variazione volumetrica ed architettonica, con la conseguenza che si rendeva necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire** (in termini Cons. Stato, sez. VI, n. 2627/2023).

Leggi anche

[Accertamento di conformità: le regole del Testo Unico Edilizia e come si dimostra la doppia regolarità](#)

[Doppia conformità e accertamento di conformità ex post: la sanatoria condizionata è fuori dal Testo Unico Edilizia](#)

[Sanatoria e condono: il permesso di costruire condizionato è off limits perché manca la doppia conformità](#)