

Testo Unico Edilizia: le trasformazioni planovolumetriche e prospettiche dell'edificio non sono manutenzioni

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le sole opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

di [Matteo Peppucci](#) – 26.07.2023

Se un manufatto subisce delle trasformazioni sostanziali sia dal punto di vista plano-volumetrico che dal punto di vista prospettico, per le quali è richiesto il permesso a costruire, trova piena applicazione il procedimento sanzionatorio di cui all'[art. 31 D.P.R. 380/2001](#) e non si può invocare il più 'leggero' [art.37 TUE](#), che prevede una sanzione pecuniaria per le opere realizzate in assenza o difformità dalla SCIA.

Lo spiega molto bene il Tar Campania nella sentenza 3226/2023 dello scorso 25 maggio, relativo al ricorso di un privato contro l'ordinanza di demolizione ingiunta da un comune per alcune opere abusive realizzate in ampliamento, prosecuzione e sistemazione di altre precedentemente eseguite, per le quali era stata avanzata precedente istanza di condono edilizio.

Alcune delle opere della discordia

Tra le opere protagoniste del caso, segnaliamo:

- il completamento del piano terra tramite la tompagnatura perimetrale, realizzando una unità immobiliare di circa mq 95,00 ad uso residenziale composta da due vani, soggiorno – cucina e w.c., ed un'altra da un unico vano di circa mq. 23,00 ad uso non residenziale adibito a posto auto;
- la fusione delle due unità immobiliari poste al piano terra, con diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura di vani porte e finestre con l'apertura di altri nuovi; un ampliamento in muratura con una copertura di lamiera coibentata, completa di grondaia e gocciolatoio, avente una superficie di circa mq 23,00 ed altezza di circa mt 3,00, tale ampliamento occupa parte del terrazzo a livello, è completo nelle rifiniture ed è adibito a vano cucina;
- una tettoia fissata alla pavimentazione avente struttura verticale ed orizzontale in ferro con copertura in materiale trasparente plastico di circa mq 10,00 ed altezza;
- una struttura completa di lavello, lavatoio, barbecue, mensole in muratura e completa dei servizi tecnologici.

Ordinanza di demolizione: è legittima, non conta l'istanza di condono presentata in precedenza. Ecco perché

Con la prima doglianza, il ricorrente sostiene che **l'ordinanza demolitoria sarebbe illegittima in quanto adottata nonostante fosse stata presentata precedentemente istanza di condono edilizio** ai sensi della L. n. 47/1985, in merito alla quale l'amministrazione si sarebbe dovuta pronunciare, a detta della ricorrente, prima di esercitare il potere repressivo e sanzionatorio disciplinato dall'art. 31 D.P.R. 380/2001.

La doglianza è infondata per la dirimente ragione per cui **le opere ulteriormente realizzate rispetto a quelle già oggetto di istanza di condono, ne ripetono il carattere di abusività**, pur in pendenza di istanza di condono edilizio dell'opera principale cui ineriscono strutturalmente.

Tanto precisato si rileva che, a fronte di opere abusive non ancora condonate, parte ricorrente, in base al principio di legalità, avrebbe dovuto attendere l'esito del procedimento di condono, non potendo eseguire ulteriori opere (anch'esse prive di titolo) in relazione alla medesima porzione immobiliare.

Inquadramento degli interventi

Ma la parte più interessante della sentenza è quella nella quale si precisa che non siamo assolutamente di fronte a un intervento di manutenzione, ne ordinaria ne straordinaria.

Secondo i ricorrenti, infatti, gli interventi contestati avrebbero **natura di interventi interni, accessori e/o pertinenziali, pertanto, non necessiterebbero di preventivo permesso di costruire** e, conseguentemente, la loro realizzazione dovrebbe essere sanzionata ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001, che riguarda **gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività** (dovendosi qualificare gli interventi realizzati come interventi di manutenzione straordinaria o come interventi di restauro e di risanamento conservativo) e che legittima l'amministrazione unicamente ad irrogare la sanzione pecuniaria, oppure si sarebbe dovuto procedere alla sanzione prevista dall'art. 33 del D.P.R. 380/2001 che disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di permesso di costruire.

Manutenzione ordinaria? No

Come emerge dalla relazione tecnica e dall'ordinanza impugnata, spiega il TAR, la ricorrente ha realizzato **opere abusive non riconducibili alla categoria della manutenzione ordinaria**, atteso che ai sensi dell'[art. 3, comma 1, lett. a\), D.P.R. 380/2001](#), **gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le sole opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici** e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (neppure ammissibile su opera abusiva).

Manutenzione straordinaria? Neanche

Neppure possono considerarsi di manutenzione straordinaria (3, comma 1, lett. b), D.P.R. 380/2001 *"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici"*, attesa la in più punti realizzata **alterazione dei prospetti con realizzazione di vari ulteriori manufatti, ricorrendo, pertanto, l'ipotesi di nuova costruzione anche per variazione del prospetto**.

Serviva il permesso di costruire

Il manufatto di cui trattasi - chiude il Tar - ha subito delle **trasformazioni sostanziali sia dal punto di vista piano volumetrico che dal punto di vista prospettico, per le quali è richiesto il permesso di costruire**.

Pertanto, trova piena applicazione il procedimento sanzionatorio di cui all'art. 31 D.P.R. 380/2001.

Leggi anche

[**Tra manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia ce ne passa: differenze e conseguenze**](#)

[**Ristrutturazione edilizia o manutenzione? Differenze, titoli abilitativi, conseguenze**](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*