

Abusi edilizi in zona vincolata: per la sanatoria serve la doppia conformità

L'abuso edilizio realizzato in zona vincolata senza permesso di costruire, per ottenere la sanatoria del Testo Unico Edilizia, deve essere conforme alle norme urbanistiche dell'epoca di realizzazione e dell'epoca di richiesta della sanatoria.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.06.2024

E' vero che il [Decreto Salva Casa](#) ha semplificato le cose per la sanatoria delle [piccole opere in parziale difformità](#), ma sugli **abusi edilizi 'pieni', peraltro in zona vincolata, eseguiti senza permesso di costruire, servirà ancora la doppia conformità** ex art.36 Testo Unico Edilizia come l'abbiamo sempre conosciuta.

Un esempio è contenuto nella sentenza 9071/2024 dello scorso 8 maggio del Tar Lazio, che ha confermato il diniego della richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentata ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/2001.

Gli abusi edilizi del contendere

Gli interventi oggetto dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria riguardano la realizzazione di volumi che si assumono realizzati circa 13 anni prima della introduzione del presente giudizio, asseritamente ricavati da un ampliamento e ristrutturazione di un preesistente fabbricato, in tesi edificato prima del 1967 dal padre del ricorrente.

L'istanza di permesso di costruire in sanatoria è stata rigettata con il provvedimento impugnato nel presente giudizio, motivato per la realizzazione di un **manufatto di mt. 5 x 5,60 alto mt. 2,20 in presenza di vincolo paesaggistico e sismico, vincolo idrogeologico, e vincolo derivante dall'inserimento nel Parco dei Castelli Romani.**

Il provvedimento impugnato ha evidenziato che l'opera non è sanabile in quanto è **in contrasto con le NTA e in quanto è stata realizzata senza titolo edilizio e senza l'autorizzazione degli enti posti a tutela dei vincoli.**

Niente sanatoria paesaggistica postuma

Il TAR analizza la questione partendo dal presupposto che l'opera realizzata non costituisce un mero risanamento conservativo di edificio preesistente (in tesi anteriore al 1967), ma è un'opera nuova, la quale, contrariamente a quanto affermato dall'appellante, e **crea una volumetria non esigua e non insignificante**, trattandosi di un manufatto di mt 5 x 5,60, alto mt. 2,20; ne consegue che l'opera **ricade nella previsione di inedificabilità assoluta prevista dall'art. 8 N.T.A. in zona di verde privato**, come evidenziato nel provvedimento impugnato.

Il provvedimento impugnato è congruamente motivato anche con riferimento ai vincoli. L'opera è realizzata in una zona su cui insistono il vincolo paesaggistico e sismico, il vincolo idrogeologico, e il vincolo derivante dall'inserimento nel Parco dei Castelli Romani.

Tra l'altro, il Collegio ritiene che l'opera, essendo una nuova opera che crea nuova volumetria, **non rientra in nessuna delle ipotesi di sanatoria postuma** previste dall'art. 167 c. 4 d.lgs. n. 42 del 2004, che riserva la possibilità di valutazione postuma della compatibilità paesaggistica solo

- «a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».*

I paletti del Testo Unico Edilizia: come funziona la doppia conformità urbanistica

La sanatoria ordinaria del Testo Unico Edilizia può essere conseguita solo qualora ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36 del dpr 380/2001, cioè con conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto (ex ante) che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (ex post).

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Manca la doppia conformità

Anche sotto il **profilo del vincolo sismico** le censure sono generiche, non indicando quali interventi avrebbe potuto attuare per rispettare, anche in via postuma, in vincolo sismico.

Dunque su tutti i profili oggetto di censura il provvedimento impugnato è congruamente motivato, emergendo chiaramente il **difetto del requisito della doppia conformità** richiesto per il provvedimento di cui all'art. 36 dpr 380/2001.

Leggi anche

[Decreto Salva Casa: come cambia la doppia conformità per le parziali difformità](#)

[Abusi edilizi, condono edilizio e sanatoria ordinaria con doppia conformità: occhio alle differenze](#)

[Nella sanatoria del Testo Unico Edilizia: le prove della doppia conformità sono a carico del privato](#)

[Sanatoria dell'abuso edilizio: non può esserci doppia conformità senza l'autorizzazione sismica](#)

[I paletti del Testo Unico Edilizia: come funziona la doppia conformità urbanistica](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*