

Doppia conformità urbanistica: tempistiche e condizioni

Mentre per gli abusi 'minori, cioè effettuati in parziale difformità dal permesso di costruire o SCIA, in assenza di SCIA o in variazione essenziale ex art.32 dpr 380/2001, opera la doppia conformità semplificata che prevede la conformità dell'opera alle regole edilizie 'ieri' e a quelle urbanistiche 'oggi', gli abusi edilizi maggiori soggiacciono sempre alle vecchie regole della doppia conformità rafforzata. L'istanza va presentata, in ogni caso, entro 90 giorni dalla scadenza del termine ingiunto per il ripristino dello stato dei luoghi.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.02.2025

Le regole sulla doppia conformità edilizia e urbanistica sono drasticamente cambiate con l'entrata in vigore del Decreto Salva Casa, che ha superato il concetto di 'doppia conformità classica' consentendo un [accertamento di conformità semplificato](#) nel caso di abusi edilizi corrispondenti a **parziali difformità dal permesso di costruire o SCIA, assenza di SCIA e variazioni essenziali** ex art.32 dpr 380/2001.

Come funziona la doppia conformità semplificata del Salva Casa

Il nuovo [art.36-bis](#) del Testo Unico Edilizia infatti prevede che, in questi casi, **per ottenere la regolarizzazione, le opere devono essere conformi ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia** (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica) **vigente al momento della realizzazione** e alla **disciplina urbanistica** (strumenti urbanistici comunali) **vigente al momento della presentazione della domanda**.

Si tratta di una disciplina sicuramente di favore, in quanto allarga il perimetro delle possibilità, visto che la regolarità urbanistica 'oggi' solitamente è più benevola rispetto a quella del passato.

Per gli abusi maggiori resta la doppia conformità classica

Gli abusi maggiori, invece, soggiacciono alla vecchia doppia conformità, quella dell'[art.36 dpr 380/2001](#): se un intervento edilizio è stato realizzato senza permesso di costruire o in totale difformità da esso, dovrà quindi, per beneficiare della sanatoria, essere conforme alla disciplina edilizia e urbanistica sia 'ieri' che 'oggi'.

Le vecchie regole della doppia conformità rafforzata, quindi, continuano ad operare per gli abusi cd. maggiori.

Il caso: ampliamento del locale seminterrato con cambio di destinazione d'uso

La sentenza 23252/2024 del 23 dicembre del Tar Lazio tratta il caso del diniego comunale per un'istanza di accertamento di conformità presentata da un privato per la realizzazione, con cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, di un ampliamento del locale seminterrato (divenuto piano terra) di circa 215 mq, con conseguente aumento della cubatura di 1.330 mc, creandosi un intero piano non computato nel progetto e destinato ad uso residenziale.

L'intervento, secondo il comune, andava qualificato come *nuova edificazione* e non mera *ristrutturazione*, avendo «*comportato una significativa trasformazione dell'esistente (sia rispetto alla sagoma che rispetto all'uso) e alterazione dell'originario stato dei luoghi, dando vita ad opere edilizie del tutto nuove a cui si correlano aumenti di superficie e volume*» che imporrebbero il rilascio di un permesso di costruire.

Il ricorrente, sostenendo che l'opera fosse riconducibile nell'alveo delle opere di urbanizzazione secondarie (edificio di culto), chiedeva la sanatoria e la possibilità di fiscalizzare l'abuso.

Accertamento di conformità: istanza da presentare entro 90 giorni dal termine dell'ordine di demolizione

Il TAR ricorda come l'accertamento in conformità ex art. 36 d.p.r. 380/2001 consista in un **procedimento amministrativo volto a sanare ex post un illecito edilizio commesso dal privato**: con maggiore precisione, va osservato come essa determini l'emanazione di un titolo edilizio che rende legittimo un immobile edificato in maniera viziata.

Questa possibilità - di natura evidentemente eccezionale - **è prevista in favore del privato solo al ricorrere di rigide circostanze** fissate direttamente nella legge, onde evitare facili abusi.

In primis, quindi, bisogna rispettare precise tempistiche: si prevede quindi un termine decadenziale entro il quale formulare l'istanza, nel dettaglio, **novanta giorni dalla scadenza del termine ingiunto per il ripristino dello stato dei luoghi**.

Nel 'nostro' caso, tale scansione temporale non è stata rispettata: infatti, a seguito della notifica dell'ordinanza 93/1999, gli odierni ricorrenti presentavano la domanda ex art. 33 d.p.r. 380/2001 solo il 18 aprile 2018, ossia **in seguito al rigetto del ricorso di primo grado avverso l'ingiunzione al ripristino**. E' quindi evidente la violazione delle tempistiche procedurali per l'accertamento in conformità.

Doppia conformità classica: cosa serve?

Ammesso (e non concesso, come visto sopra) che l'istanza fosse stata presentata in tempo, il TAR osserva che in ogni caso la stessa non sarebbe potuta essere accolta.

Per accedere all'accertamento di conformità, infatti, **l'opera realizzata senza titolo deve essere conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della costruzione, sia a quelli sussistenti allorquando l'istanza viene decisa** (c.d. *doppia conformità* – su cui v. Cons. Stato, sez. II, 19 agosto 2024, n. 7167).

Ma qui tale doppia conformità non sussiste, atteso che **l'opera realizzata non è confacente agli strumenti urbanistici vigenti**, che qualificano l'area interessata dall'intervento come agricola: difatti, l'abuso ha mutato il manufatto creando un organismo edilizio nuovo e completamente diverso (non più villino bifamiliare, ma casa comune) in totale assenza del relativo titolo autorizzatorio (permesso di costruire).

Rapportando il caso ai tempi del Salva Casa, trattandosi come visto di abuso maggiore, non sarebbe comunque stato possibile richiedere un accertamento di conformità semplificato. L'aggravio urbanistico è ampiamente provato dal comune, essendoci stato un **incremento di volumetria di oltre 1.500 mc e il totale stravolgimento dell'originaria destinazione d'uso**.

E la fiscalizzazione?

Infine, per quanto riguarda la richiesta di fiscalizzazione, essa è possibile solamente in caso di vizi formali o nell'impossibilità di procedere alla demolizione.

Entrambe le ipotesi non sono riscontrate nel caso in esame: si tratta infatti di un **abuso maggiore** (intervento in assenza di permesso di costruire), non essendo possibile qualificare l'opera come *ristrutturazione*, attesa la creazione di un immobile radicalmente differente.

Infine, **non vi è prova che la demolizione sia materialmente impossibile**.

Leggi anche

[Linee guida Salva Casa e doppia conformità semplificata: le regole per la sanatoria](#)

[Abusi edilizi, difformità nel progetto e doppia conformità: come ottenere la sanatoria](#)

[Salva Casa: le linee guida ufficiali sulla nuova sanatoria semplificata](#)

[Abusi edilizi: chi vuole la sanatoria deve provare la doppia conformità](#)

[Sanatoria edilizia: col Salva Casa c'è una nuova doppia conformità](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*