

Sanatoria ordinaria: per regolarizzare gli abusi edilizi maggiori serve la doppia conformità classica

In caso di abusi edilizi maggiori, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria presuppone indefettibilmente la doppia conformità, ossia la non contrarietà del manufatto abusivo alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione e al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

di [Matteo Peppucci](#) – 08.07.2025

Il concetto di [doppia conformità](#) è cambiato notevolmente col [Decreto Salva Casa](#), che ha inserito al Testo Unico Edilizia l'[art.36-bis](#) il quale consente la **possibilità di 'sanare' gli abusi minori** (parziali difformità da permesso e SCIA, assenza di SCIA, variazioni essenziali al titolo abilitativo) con una [doppia conformità semplificata](#) (conformità edilizia al momento dell'effettuazione dell'intervento e urbanistica al momento della presentazione dell'istanza), con ulteriore previsione del ['condizionamento' a specifici interventi](#) volti a eliminare le eventuali parti che non possono essere sanate e ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.

Ma in caso di abusi edilizi pieni, cioè assenza di permesso di costruire o totale difformità da esso, non si scappa dall'accertamento di conformità classico ex [art.36 del dpr 380/2001](#): serve, quindi, la conformità urbanistica ed edilizia prima e dopo e non è ammesso alcun tipo di sanatoria condizionata, tanto meno tramite accordi col comune.

Una recente sentenza, la n.1191/2025 del 25 giugno del TAR Salerno, ci consente di riepilogare bene le regole della 'vecchia' sanatoria edilizia, partendo dal ricorso contro il diniego del comune per un accertamento di conformità ex [art.36 TUE](#).

La sentenza chiarisce i **presupposti rigorosi dell'istituto della sanatoria edilizia ordinaria**, specificando che la "*doppia conformità*" deve essere provata dal richiedente senza margini di dubbio.

Nel caso specifico, il Tribunale ha confermato che l'**intervento costituiva "nuova costruzione" e non ristrutturazione**, precludendo ogni possibilità di regolarizzazione.

Accertamento di conformità: natura giuridica

L'accertamento di conformità ex [art. 36 dpr 380/2001](#) è un **procedimento di carattere assolutamente vincolato** che non richiede altra motivazione oltre alla verifica della corrispondenza dell'opera abusiva alle prescrizioni urbanistico-edilizie.

Si tratta di una forma di sanatoria edilizia ordinaria che permette il rilascio del permesso di costruire in via postuma.

Il principio della doppia conformità

Il rilascio del permesso in sanatoria presuppone indefettibilmente la **doppia conformità**, ossia la non contrarietà del manufatto abusivo alla disciplina edilizia e urbanistica vigente:

- **al momento della sua realizzazione;**
- **al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.**

Onere della prova

È **interamente a carico del richiedente** l'onere di dimostrare la doppia conformità necessaria per l'ottenimento della sanatoria edilizia ordinaria, data la finalità dell'istituto.

Il caso specifico: i fatti

Il ricorrente aveva chiesto l'accertamento di conformità per un fabbricato adibito a deposito, abusivo e realizzato senza permesso di costruire, sostenendo che si trattava di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di un fabbricato preesistente al 1° settembre 1967.

Il richiedente, nello specifico, affermava che:

- il fabbricato originario esisteva già nel 1967;
- nel 1976 fu demolito e ricostruito dalla de cuius in posizione diversa;
- gli interventi successivi erano di manutenzione ordinaria.

Il diniego del Comune

Il Comune ha respinto l'istanza basandosi su verifiche aerofotogrammetriche che dimostravano:

- che dalle riprese aeree del 1987 risultavano **contemporaneamente presenti** sia il fabbricato che doveva essere stato demolito nel 1976 sia quello ricostruito;
- **l'impossibilità di determinare la consistenza volumetrica** del fabbricato originario ante 1967;
- che l'intervento doveva qualificarsi come "**nuova costruzione**" e non come ristrutturazione.

La decisione del TAR: nuova costruzione vs ristrutturazione

Il Tribunale ha richiamato la consolidata giurisprudenza secondo cui la distinzione tra demolizione/ricostruzione e nuova costruzione è costituita da:

- **assenza di variazioni** del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio;
- **conservazione delle caratteristiche fondamentali** dell'edificio preesistente;
- **possibilità di individuare con certezza** l'esatta cubatura e sagoma del fabbricato originario.

La ristrutturazione edilizia presuppone quindi la **preesistenza di un manufatto** da ristrutturare, ossia di un "*organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura*" che possa essere individuato nei suoi connotati essenziali come identità strutturale.

La **contemporanea presenza** del fabbricato ante 1967 e di quello ricostruito nel 1976, emersa dalle riprese aeree, costituiva prova inequivocabile che non si trattava di demolizione e ricostruzione, ma di **nuova costruzione**.

Il difetto della doppia conformità: perché mancano i presupposti

Quindi, il difetto della c.d. doppia conformità urbanistica è stato **accertato dall'amministrazione sulla base dell'esclusione che il fabbricato oggetto dell'istanza fosse frutto di un intervento di demolizione e ricostruzione**, in quanto dalle riprese aeree del 1987 risultano contemporaneamente presenti planimetricamente sia il fabbricato che doveva essere stato demolito nel 1976 (ante 1967) sia il fabbricato oggi presente e viene ulteriormente specificato che, relativamente al fabbricato, di cui era stata dichiarata la preesistente al 1967, non è possibile, comunque, determinarne la consistenza volumetrica reale dell'epoca.

Il punto chiave: niente nuove costruzioni in zona paesaggistica

L'area ricadeva in zona sottoposta a:

- vincolo paesaggistico (fascia di 150 metri dal fiume Sele);
- riserva naturale "Foce Sele-Tanagro" e "Monti Eremita Marzano".

La qualificazione come "nuova costruzione" **precludeva in radice** ogni possibilità di sanatoria paesaggistica, essendo vietata dalle norme di salvaguardia della riserva.

I motivi del rigetto dell'istanza di accertamento di conformità

Il TAR, in definitiva, ha respinto il ricorso per i seguenti motivi:

1. **manca di prova** della preesistenza del fabbricato ante 1967 con le caratteristiche volumetriche dichiarate;
2. **evidenza aerofotogrammetrica** della contemporanea presenza di entrambi i fabbricati;
3. **impossibilità di determinare** la consistenza volumetrica originaria;
4. **corretta qualificazione** dell'intervento come nuova costruzione;
5. **violazione dei vincoli** paesaggistici e delle norme di salvaguardia.

La sentenza ribadisce quindi la **rigidità** dell'istituto dell'accertamento di conformità, che richiede **prove incontrovertibili della doppia conformità**.

Il principio consolidato è che, in caso di dubbi sulla natura dell'intervento o sulla consistenza del manufatto preesistente, l'istanza deve essere respinta, non essendo ammissibili interpretazioni estensive di un istituto di carattere eccezionale come la sanatoria edilizia.

Leggi anche

[La legge Salva-Casa, la doppia conformità e la preesistenza edilizia](#)

[Doppia conformità urbanistica: tempistiche e condizioni](#)

[Doppia conformità e variazioni essenziali: il Salva casa ha cambiato tutto](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*