

Nuova costruzione senza permesso: a confermare l'abuso edilizio c'è Google Earth

L'applicazione diventa strumento di supporto per comprendere la veridicità o meno della datazione di un immobile e della sua presunta preesistenza

di [Redazione tecnica](#) – 16.01.2024

Sebbene l'**onere della prova** sulla **datazione** di un edificio, in caso di istanza di **sanatoria edilizia**, spetti al privato che ha la disponibilità dell'immobile e quindi la conoscenza dei fatti anche storici che lo riguardano, l'amministrazione può anche fornire la prova contraria, come ad esempio accertando l'inesistenza del fabbricato tramite l'uso di **Google Earth**.

Accertamento di conformità e datazione immobile: Google Earth smaschera gli abusi edilizi

Sull'utilizzo dell'applicazione per accertare la sussistenza di un abuso edilizio è intervenuto il **TAR Campania** con la **sentenza del 10 gennaio 2024, n. 286**, con la quale ha confermato l'ordine di demolizione ex art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) di un immobile di circa 80 mq, realizzato in assenza di **permesso di costruire**.

Secondo il ricorrente:

- l'edificio sarebbe stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967;
- la successiva L. 47/1985 ha altresì previsto la possibilità di formulare richiesta di condono anche di **immobili ante '67** per i quali era richiesta dai programmi di fabbricazione la licenza di costruzione;
- il manufatto sanzionato non poteva quindi essere considerato come "nuova costruzione", ma ristrutturazione di una preesistenza edilizia;
- avendo presentato istanza di **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e/o 37 del cit. T.U. diretta a sanare ex post le opere eseguite, l'Amministrazione avrebbe dovuto sospendere il provvedimento sanzionatorio, fino all'esito dell'istanza medesima.

Demolizione e ricostruzione o nuova costruzione? L'onere della prova

Diversa l'opinione del giudice amministrativo, per il quale il manufatto, per dimensioni, caratteristiche e consistenza rientra nella fattispecie delineata dal legislatore quale "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. a) del d.P.R. 380/2001.

Quanto alla sua epoca di realizzazione, a fronte dell'**onere probatorio** imposto al privato che ha la disponibilità dell'immobile e quindi la conoscenza dei fatti anche storici che lo riguardano, l'amministrazione ha fornito documentata prova contraria, poiché dalle immagini tratte dall'applicazione "Google Earth" del 2016 e allegate nel verbale di sequestro, emerge che a tale data l'immobile non sussisteva.

Peraltro, sulla differenza tra un intervento di **demolizione e ricostruzione** e la realizzazione di una nuova costruzione, rileva l'**assenza di variazioni** del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio, per cui, se tali condizioni non si verificano si deve parlare di intervento equiparabile a nuova costruzione, da assoggettarsi alle regole proprie della corrispondente attività edilizia, sia quanto a regime autorizzatorio che ad eventuale sanzione.

In questo caso non c'è dubbio che si tratti di una unità nuova, realizzata su fondamento di cemento armato, dotata di finestre perimetrali, autonomamente utilizzabile, non essendo stato neanche provato l'impatto effettivo dell'intervento su un presunto preesistente organismo edilizio. La mancanza del permesso di costruire che avrebbe dovuto essere rilasciato prima della costruzione dell'immobile giustifica pertanto l'adozione dell'ordinanza di demolizione ex art. 31 del d.P.R. 380/2001 citato.

Accertamento di conformità: la sospensione dell'efficacia dell'ordine di demolizione

Infine, rispetto alla preannunciata presentazione di un'istanza di accertamento di conformità ex art. 36 e/o 37, d.p.r. 380/01, non è rinvenibile alcuna disposizione normativa né arresti giurisprudenziali da cui evincere che il deposito, intenzionale o anche effettivo, della predetta domanda in sanatoria determini l'illegittimità del provvedimento demolitorio, che, pertanto, sarà solo sospeso nella sua efficacia. E in effetti, parte ricorrente non ha dimostrato l'inoltro dell'istanza ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 che in ogni caso avvia un procedimento che si conclude, in caso di mancato riscontro espresso, con il **"silenzio-rifiuto"** ex art. 36 comma 3.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*