

# Sanatoria edilizia e accertamento di conformità: nuovo intervento del Consiglio di Stato

*Si ribadisce un principio fondamentale in materia di abusi edilizi: titolo in sanatoria rilasciabile solo in presenza della doppia conformità*

di [Redazione tecnica](#) – 13.11.2024

Nella normativa edilizia e urbanistica vigente, uno dei punti fermi (ma non troppo, considerate le recenti variazioni introdotte dal Salva Casa,) è rappresentato dall'istituto dell'**accertamento di conformità**, disciplinato dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) secondo cui un titolo in sanatoria può essere richiesto per gli interventi abusivi che - pur essendo stati realizzati senza titolo o in totale difformità dallo stesso - risultino però **conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia** vigente sia al momento della realizzazione dell'illecito, sia al momento della presentazione della domanda.

L'accertamento della cd. "doppia conformità" non può quindi essere rilasciato in presenza di interventi che risultino espressamente **vietati dalle prescrizioni della normativa comunale**.

## Sanatoria edilizia: per il recupero sottotetto ci vuole il permesso di costruire

A chiarire il punto è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 30 settembre 2024, n. 7860**, rigettando il ricorso per l'annullamento del diniego del **permesso di costruire in sanatoria** - richiesto ai sensi dell'**art. 36** del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) - per opere consistenti nella modifica d'uso di un sottotetto, con taglio del solaio e installazione di una scala di collegamento con l'appartamento sottostante.

In particolare, i giudici di Palazzo Spada condividono quanto già sancito dal TAR in merito al fatto che, ai fini del rilascio dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36, è fondamentale che i lavori siano conformi alle norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della realizzazione e al momento della presentazione della richiesta.

Nel caso in esame, l'intervento in questione era qualificabile come "recupero del sottotetto", e come tale, rientrando nella categoria della **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del TUE. Questa tipologia di interventi, eseguiti senza titoli Zona omogenea A, risultano del tutto vietati dal **PUC comunale vigente**.

Con riferimento specifico all'intervento di **recupero dei sottotetti**, il **Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**, invece, disponeva che: *"non è consentito l'accesso con scala ai sottotetti esistenti aventi caratteristiche dimensionali di residenzialità in assenza del preventivo recupero abitativo; nei casi di sottotetti esistenti privi di tali caratteristiche è consentito l'accesso esclusivamente con botola."*

## Abusi edilizi: no alla sanatoria parziale

L'intervento di ristrutturazione eseguito ha anche modificato la **destinazione d'uso** del sottotetto, visto che, a seguito di sopralluogo, lo stesso è parso essere **rifinito e arredato per uso residenziale**. È stata inoltre evidenziata l'apertura di due finestre nel locale sottotetto.

Ne deriva che a nulla rileva il fatto che l'istanza di Permesso in sanatoria fosse riferita esclusivamente all'intervento di taglio del sottotetto e installazione della scala, mentre il cambio d'uso e le due finestre sarebbero state incluse nella **verifica della doppia conformità** senza che il ricorrente ne facesse menzione.

Sul punto ricordano i giudici di Palazzo Spada che la verifica per il rilascio dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del TUE dev'essere basata su una **valutazione globale**, e non atomistica, degli interventi illecitamente realizzati, non essendo possibile scindere i lavori nel presupposto dell'ottenimento di una sanatoria parziale.

In questo caso, dunque, il taglio del solaio, la realizzazione della scala e il cambio di destinazione d'uso del sottotetto costituiscono un **intervento unitario** che, peraltro, appare **finalizzato ad un unico scopo**: l'utilizzo a fini abitativi del sottotetto.

Si aggiunge infine che, anche **volendo considerare i lavori singolarmente**, questi sarebbero tutti inquadrabili tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, come detto, risultano espressamente vietati dai regolamenti comunali nella Zona A del territorio. Il **Permesso in sanatoria** non potrebbe essere in alcun modo rilasciato, pertanto il ricorso viene respinto.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*