

# Adeguamento a norme igienico-sanitarie: il TAR chiarisce i limiti per CILA e SCIA in sanatoria

*Sì alla regolarizzazione edilizia di coperture leggere su immobili commerciali, quando le modifiche minori rientrano nelle tolleranze costruttive o negli adeguamenti igienico-sanitari previsti da nuove disposizioni*

di [Redazione tecnica](#) – 07.05.2025

Può una copertura precaria su un pozzo luce rientrare nelle **tolleranze costruttive** o nella disciplina delle **opere sanabili ai fini igienico-sanitari**? Come valutare la riconducibilità di tali interventi alla procedura semplificata della CILA o alla **SCIA in accertamento di conformità**?

## Adeguamento a sopravvenute norme igienico-sanitarie: il TAR sulla regolarità degli interventi

La **sentenza del TAR Sicilia del 1° aprile 2025, n. 1097** offre alcune interessanti risposte, specie per i tecnici impegnati nella regolarizzazione di interventi minori realizzati senza titolo abilitativo, ma con **finalità funzionali** e non speculative.

Nel caso in esame, il ricorrente aveva impugnato il provvedimento con cui il Comune aveva rigettato una CILA e successivamente una **SCIA** in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Le opere contestate comprendevano:

- l'accorpamento di **due unità immobiliari commerciali**, catastalmente distinte;
- la copertura a chiusura di un pozzo luce di circa 10 mq, realizzata in cartongesso e lamiera;
- l'uso del vano così ottenuto come magazzino e disimpegno per accesso a un w.c., comportando un **aumento volumetrico**.

L'Amministrazione aveva rigettato le istanze, sostenendo che l'intervento determinasse un **aumento di volume non assentibile con CILA** e non conforme agli strumenti urbanistici, né rientrante nelle ipotesi di adeguamento previste dall'art. 20, comma 7, della L.R. Sicilia n. 4/2003.

In particolare, l'intervento non sarebbe rientrato tra le opere ammissibili dalla normativa regionale, poiché non derivante da sopravvenute norme igienico-sanitarie, ma da una scelta progettuale conseguente alla fusione delle unità.

## Tolleranze costruttive: ammesse modifiche alle preesistenze edilizie

Nel valutare la questione, il TAR ha parzialmente accolto il ricorso: se da una parte l'**ordinanza di demolizione**, in quanto atto reale e ripristinatorio, era efficace anche nei confronti del nuovo proprietario, l'intervento di copertura del pozzo luce – nella misura limitata di 6,21 mq (**inferiore al 10% della superficie utile**) – poteva rientrare **nell'ambito applicativo** dell'art. 20, comma 7 della L.R. n. 4/2003, se **funzionale all'adeguamento a norme igienico-sanitarie**.

La norma dispone infatti che *“I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.”*

La fusione delle unità immobiliari è da considerarsi regolare e il nuovo assetto va considerato legittimo ai fini della valutazione del rispetto dei requisiti igienici.

Questo perché, spiega il giudice amministrativo, è necessario adottare **un'interpretazione funzionale e dinamica della norma**, ritenendo che non sia necessaria la sopravvenienza assoluta delle norme sanitarie rispetto allo stato originario dell'edificio.

Dopo una legittima modifica edilizia, come ad esempio la fusione di unità, l'adeguamento igienico-sanitario sopraggiunto con una nuova normativa può diventare infatti necessario.

Il ricorso è stato quindi accolto nella parte in cui si conferma che:

- la chiusura dello spazio non ha comportato un aumento volumetrico tale da non rientrare nelle tolleranze costruttive consentite per legge;
- il sopraggiungere di una normativa di sicurezza e/o igienico-sanitaria ha reso legittima l'esecuzione, previa richiesta di autorizzazione, di opere per l'adeguamento degli edifici ad essa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*