

Interventi in pendenza di condono: legittimi se non comportano una trasformazione

di Giorgio Tacconi

Non si possono impedire al proprietario attività edilizie aventi ad oggetto beni in pendenza di condono, anche se si incorre in ammaloramenti e degrado causati dai guasti del tempo

Martedì 7 gennaio 2025

Il Tar del Lazio, nella **sentenza n. 22648 del 16 dicembre 2024**, ha accolto alcuni motivi del ricorso che il proprietario di un immobile aveva proposto per l'**annullamento dell'ordine di demolizione** impartito dal Municipio II di Roma Capitale per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in pendenza di condono e in assenza dei necessari titoli abilitativi. Nello specifico, si trattava del **rifacimento, copertura e modifica prospettica della preesistente veranda**, nonché di opere di consolidamento statico dei solai senza prescritto titolo di ristrutturazione.

Interventi in pendenza di condono: il titolo abilitativo

Il ricorrente sosteneva, innanzitutto, che la demolizione degli interventi realizzati sarebbe stata disposta **in pendenza di un'istanza di condono** avente ad oggetto la veranda, nonostante l'**assoluta identità tra le opere preesistenti e soggette ad istanza di condono** e le **opere cui è stata ingiunta la demolizione**. Infatti, secondo il ricorrente, i lavori eseguiti nella veranda sarebbero di **mero risanamento**, senza alcuna modifica prospettica, né volumetrica.

Gli interventi realizzati sull'immobile di proprietà sarebbero stati supportati da **legittimo titolo abilitativo**, dato che:

- per le opere di ristrutturazione edilizia aventi ad oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, era stata presentata una **Cila**;
- per il consolidamento del solaio esistente, in allegato alla Cila, era stata presentata una richiesta di **autorizzazione sismica**, trasmessa alla Direzione Regionale competente, la quale aveva rilasciato un "Attestato di deposito per Autorizzazione all'inizio dei lavori", precisando che *"il progetto ... non è tra quelli sottoposti a controllo da parte della Commissione Sismica, pertanto la Ditta può iniziare i lavori di Manutenzione straordinaria in conformità al progetto esecutivo"*;
- per quanto riguarda il rifacimento della copertura della veranda e la mera sostituzione degli infissi (interventi resi necessari a seguito delle copiose infiltrazioni d'acqua verificatesi), nonché per la modifica di tre finestre (che non riguardavano la veranda), era stata presentata **istanza di accertamento paesaggistico**.

L'annullamento dei provvedimenti impugnati

Inoltre, il ricorrente deduceva l'illegittimità del provvedimento, in quanto **adottato oltre il termine di 30 giorni** successivi alla presentazione della Cila, e la sua **erroneità**, sia in relazione al reale stato dei luoghi, sia in relazione alla esatta individuazione di **ogni singolo asserito intervento edilizio abusivo**.

Il Tar del Lazio ha accolto questi motivi e disposto l'annullamento dei provvedimenti impugnati perché, *sebbene sia illogico consentire al soggetto in attesa del provvedimento di condono proseguire liberamente le lavorazioni abusive, mettendo a serio rischio, sotto il profilo fattuale, prima ancora che giuridico, persino la stessa sanatoria della res che si intende recuperare a legalità, tuttavia non può essere giuridicamente impedita al proprietario ogni attività edilizia avente ad oggetto il bene di sua appartenenza in attesa di condono, anche allorquando quest'ultimo subisca ammaloramenti e degrado causati dai guasti del tempo*.

La legittimità degli interventi in pendenza di condono

La questione circa la legittimità degli interventi degli interventi realizzati in pendenza di una domanda di condono, si riduce nel rispetto dei limiti entro i quali l'attività edilizia può considerarsi di **conservazione e recupero dell'esistente**, non potendo essere ammessi interventi che comportano una **trasformazione**

sostanziale del bene al punto di alterarne l'identità, sicché l'autorità urbanistica si troverebbe a dover recuperare alla legalità un bene del tutto diverso da quello per il quale era stata richiesta la sanatoria.

Nel caso in esame, **non sembravano emergere sostanziali e significative differenze**: gli interventi che hanno riguardato la **veranda** (rimozione del vecchio manto di copertura danneggiato, rifacimento della nuova impermeabilizzazione e relativo rifacimento del manto di copertura con coppi del tipo " alla romana", sostituzione dei pilastri di sostegno della copertura e del piano di posa dell'impermeabilizzazione, sostituzione degli infissi esterni) **non incidono, né alterano l'[oggetto dell'istanza di condono](#)** edilizio, non facendo, dunque, perdere alla veranda le tracce della propria identità sostanziale, al punto da comprometterne o, comunque, **renderne problematica la condonabilità**.

Nemmeno risultava alcuna modifica prospettica della veranda. Infatti, la **modifica delle tre finestre**, per le quali era stato richiesto l'accertamento di compatibilità paesaggistica, non riguardava la veranda, essendo le finestre dislocate in altra parte dell'appartamento. Inoltre, le opere di **consolidamento statico dei solai**, che non riguardano la veranda, risultano **autorizzate dalla competente Direzione Regionale**.

Infine, l'Amministrazione, non limitandosi a sanzionare (eventualmente solo pecuniariamente) ma ordinando la demolizione degli interventi realizzati, **non ha offerto alcuna motivazione** sul perché essi avrebbero fatto perdere all'intero fabbricato la sua originaria identità sostanziale.

Articolo tratto da *Teknoring*