

Per la demolizione di un locale non assentito ci vuole l'avviso di inizio del procedimento

L'irrogazione di una sanzione ad opera dell'autorità amministrativa deve seguire ad una preventiva contestazione, che consenta un contraddittorio

di [Giorgio Tacconi](#) – 02.09.2025

Il Tar Lazio, nella sentenza n. 3934 del 21 febbraio 2025, ha accolto in parte il ricorso con cui erano stati impugnati il **diniego di condono edilizio** (cd. terzo condono) e l'**ordinanza di demolizione** per un piccolo **locale non assentito**, adibito a deposito attrezzi, di circa 4 mq, su un terrazzo, non abitabile, avente **natura pertinenziale** del fabbricato.

La legittimità del diniego al condono

Il diniego del condono del piccolo manufatto con **aumento di volumetria non assentito**, effettuato in **zona vincolata**, era legittimo, in quanto faceva riferimento alla legge della Regione Lazio n. 12 dell'8 novembre 2004, secondo cui possono ritenersi **suscettibili di sanatoria**, nelle aree soggette a vincoli, solo le **opere di minore rilevanza**, corrispondenti cioè alle opere di **restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria**.

Nel caso specifico, il manufatto, in zona omogenea B1-saturo, nella categoria di tutela C (sotto-categoria C.2.2) **non ricade tra le ipotesi ammesse al condono** dalla legge n. 326 del 2003 e il diniego di condono risulta congruamente motivato. La successiva ordinanza di demolizione, invece, ha **violato gli obblighi di partecipazione procedimentale**, esigibili nel caso concreto. Il Comune avrebbe dovuto inviare l'**avviso di inizio del procedimento**, perché l'amministrazione è tenuta a dar corso alle doverose comunicazioni partecipative, onde assicurare i **principi della (fattiva) collaborazione e buona fede**.

Demolizione di locale non assentito: la partecipazione al procedimento

Il **confronto procedimentale con l'interessato** è necessario e imprescindibile, agli effetti della legittimità del provvedimento, anche nelle ipotesi di provvedimenti vincolati, allorquando l'apporto partecipativo sia utile per giungere ad un **accertamento dei presupposti di fatto** del provvedimento stesso che richieda un'istruttoria specifica.

Il recente decreto-legge n. 69 del 29 maggio 2024 (cd. [decreto Salva Casa](#)), convertito, con modificazioni dalla legge n. 105 del 24 luglio 2024, ha ampliato, in presenza di **tassativi presupposti** e previa domanda di parte, le **fattispecie di sanatoria** delle difformità edilizie e meglio specificato le cd. **tolleranze costruttive**: *"Talché, in considerazione della **particolare difformità di volta in volta riscontrata**, va consentito, in un'ottica di semplificazione dell'azione amministrativa, un **adeguato spatium deliberandi al proprietario del bene immobile**, al fine di consentirgli di assumere una **ponderata posizione**, in particolar modo qualora costui non risulti l'autore delle difformità, per aver conseguito il manufatto con difformità edilizie a titolo derivativo. E tale spazio può ben essere assicurato, applicando il previsto istituto dell'**avviso di inizio del procedimento**, che definisce la fase d'iniziativa del provvedere"*.

I principi che regolano la demolizione di un locale non assentito

Nella materia opera il principio, di cui all'art. 1, Protocollo n. 1, Cedu, sul **diritto al rispetto dei beni di proprietà privata**, il quale impone allo Stato contraente, la cui legislazione preveda una sanzione gravante sugli stessi, alla constatazione di illiceità o di illegittimità, la necessità di **modulare l'obbligatorietà dell'inflizione della misura punitiva**, in modo **proporzionato**, ossia attagliato al caso concreto, tal da renderla cioè **non smisurata o eccessivamente invasiva**.

In materia sanzionatoria, costituisce principio generale quello per cui la irrogazione di una sanzione, (specie se) ad opera dell'autorità amministrativa, deve seguire ad una **preventiva contestazione** (o avviso, o comunicazione di inizio del procedimento sanzionatorio), che possa consentire **un certo qual contraddittorio** (ossia partecipazione al procedimento), salva la **tutela giurisdizionale** davanti al giudice munito di giurisdizione.

Articolo tratto da *Teknoring*