

Pluralità di abusi edilizi? Occorre una visione globale

In presenza di una pluralità di abusi edilizi non è ammissibile una loro valutazione atomistica

di Giorgio Tacconi – 11.06.2025

Respinto il ricorso del proprietario di un immobile residenziale assentito con permesso di costruire in sanatoria. Il ricorso respinto dal Tar Lazio, nella **sentenza n. 9067 del 12 maggio 2025**, era contro l'ordinanza con cui il Comune aveva ingiunto al proprietario la **demolizione di opere abusive realizzate in assenza di permesso di costruire e del nulla-osta del Genio Civile**, con avviso di acquisizione al patrimonio comunale in caso di inottemperanza. Si contestava una pluralità di abusi edilizi. Vediamo quali.

Quali erano gli abusi contestati?

Gli abusi edilizi contestati riguardavano:

1. la realizzazione di un **portico** al piano seminterrato posto in adiacenza del fabbricato principale delle dimensioni di ml 4,20 x 1,10 per una superficie totale di mq 46,62;
2. la realizzazione di un **terrazzo** a servizio del piano terra rialzato, sovrastante il portico, delle dimensioni di ml 4,30 per 12,50 per un totale di mq 56,25;
3. la realizzazione di una **scala in ferro** di collegamento tra il portico ed il terrazzo;
4. il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale di una **porzione del piano seminterrato** per soli mq 48,23 pari a mc 132,00 e relativa modifica delle tramezzature interne;
5. il cambio della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale della **veranda** posta al piano terra rialzato per una superficie di mq. 11,79 con relativa modifica dei prospetti consistenti nella chiusura di una finestra adiacente la porta di ingresso e trasformazione delle finestrate in due porte finestre;
6. la realizzazione di una **pensilina** a "L" per un aggetto di cm. 115;
7. la realizzazione di un **manufatto in mattoni di cemento e solaio piano**, di superficie di mq. 52,05 per una altezza parte di ml.2,40 e parte di ml. 2,60, il tutto per un totale di mc.127,00.

Qual era la prospettiva del ricorrente?

Secondo il ricorrente, l'amministrazione sarebbe incorsa in **difetto di istruttoria e di motivazione**, nonché travisamento dei fatti, con riferimento agli abusi descritti ai punti 4) e 5), non essendo stati indicati nell'ordinanza gli **elementi valorizzati al fine di contestare l'abusivo cambio di destinazione d'uso**, considerato che non è sufficiente la **mera presenza di mobili**, in quanto essa afferisce al momentaneo uso della proprietà privata che non ha, di per sé, alcuna rilevanza edilizia, costituendo espressione della **facoltà di godimento**.

Anche il **bagno** (realizzato al piano seminterrato, assentito come "locale rustico") sarebbe compatibile con un **momentaneo passaggio** del proprietario nel locale cantina.

La **veranda**, infine, era stata prevista con una sua **autonoma consistenza volumetrica** in sede di condono, senza che sia stato realizzato alcun aumento di superficie e/o volume o il passaggio da una categoria urbanistica all'altra.

Le altre opere contestate dall'amministrazione non necessitavano di permesso di costruire. Segnatamente: la **pensilina** (aperta su tutti i lati e di spessore inferiore al metro) era essenzialmente **funzionale a proteggere gli infissi dagli agenti atmosferici** e aveva natura di **pertinenza** (trattandosi di elemento architettonico con finalità di arredo, riparo o protezione, accessorio all'edificio principale).

Anche la **scala esterna** aveva natura di pertinenza, essendo preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale.

Il **portico** e il **terrazzo** (che in realtà costituirebbero un'unica opera) configuravano **interventi di risanamento conservativo** e non sviluppano superficie utile. Si trattava, pertanto, di **opere assoggettate a Scia** e dunque a sanzione pecuniaria.

L'abusivo cambio di destinazione d'uso era stato già accertato

I giudici amministrativi laziali hanno ritenuto **infondati tali motivi**, in quanto l'**abusivo cambio di destinazione d'uso** era stato accertato dall'amministrazione comunale previo sopralluogo, con mutamento della destinazione d'uso degli ambienti, che erano stati **stabilmente adibiti ad uso abitativo**.

Alcuni dei locali del seminterrato avevano destinazione di "deposito", "cantina", "legnaia" e "ripostiglio", laddove la restante superficie era stata assentita come "locale rustico". I locali erano **arredati e dotati di quanto necessario per il loro stabile e permanente utilizzo** a fini residenziali.

A fronte di tali contestazioni suffragate da un'istruttoria immune da vizi, il ricorrente si era limitato a mere **asserzioni generiche**, senza addurre argomenti di prova a sostegno dell'asserita temporaneità dell'uso a fini abitativi. Ciò valeva anche con riferimento al riscontrato mutamento della destinazione d'uso della veranda.

In presenza di una pluralità di abusi edilizi non è ammissibile una loro valutazione atomistica

La sentenza segue il "**granitico**" indirizzo giurisprudenziale, secondo cui **in presenza di una pluralità di abusi edilizi non è ammissibile una loro valutazione atomistica**, essendo necessario un loro apprezzamento globale, al fine di appurare se i medesimi, nel loro complesso, realizzino una **stabile alterazione dello stato dei luoghi** e dunque pregiudichino l'ordinato assetto del territorio:

*Laddove vengano in rilievo una serie di abusi, edilizi o paesaggistici, effettuati sul medesimo immobile, la loro valutazione, per individuare quelli assentibili con una semplice Scia e quelli che invece necessitano di un permesso di costruire, richiede **una visione complessiva e non atomistica delle opere eseguite**, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni.*

Pluralità di abusi edilizi: la sanzione demolitoria era dunque legittima

Nel caso in esame, viste le **plurime difformità riscontrate**, rispetto al pdc in sanatoria, e in particolare le diverse **variazioni strutturali di non irrilevante dimensione e consistenza** all'edificio residenziale, che ne hanno mutato in maniera apprezzabile la conformazione esterna, il Tar Lazio ha ritenuto del tutto **legittima la [sanzione demolitoria](#)** irrogata dal Comune, trattandosi di interventi che, nel loro complesso, hanno determinato un'**apprezzabile alterazione dello stato dei luoghi**.

Articolo tratto da *Teknoring*