

Urbanistica

Niente opere aggiuntive sul fabbricato irregolare fino all'eventuale sanatoria

di Davide Madeddu

21 Settembre 2023

Lo ribadisce il Tar Lazio giudicando il caso di un condono richiesto per un immobile sul quale, in un secondo tempo, sono state realizzate superfetazioni

La norma sul condono non ammette opere aggiuntive sul fabbricato sino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria. Con questa motivazione il Tar di Roma, con la sentenza [n.13859/2023](#) ha respinto il ricorso di due persone, eredi di una coppia che aveva realizzato un ampliamento della propria abitazione nel comune di Frascati. Per un immobile i primi proprietari, nel 1986, avevano presentato istanza di condono. «In seguito - si legge nella sentenza - sul predetto immobile furono realizzati dei lavori di ampliamento in assenza di titolo edilizio (sopraelevazione per due livelli per una superficie complessiva pari a metri quadri 218,12)». Poi, nel 2004 la presentazione di altre domande di condono. Nel 2010 la risposta del Comune di Frascati che ha respinto le istanze « in quanto il lotto su cui le opere erano state realizzate ricade in un'area sottoposta vincolata per la tutela del paesaggio ambientale». Situazione pressoché analoga nell'altro immobile, situato nella stessa strada e due numeri civici più avanti. «Anche sul predetto immobile furono realizzati dei lavori di ampliamento in assenza di titolo edilizio (sopraelevazione dell'immobile per due livelli per una superficie complessiva pari a mq. 218,12)».

Quindi presentazione di richiesta di condono respinta dal Comune. Poi, in una seconda fase le domande di condono per il secondo immobile sono state accolte. In mezzo c'è anche il ricorso al Tar con l'impugnazione del diniego. Tra le motivazioni emerge quella che riguarda le opere realizzate nel primo immobile. «Nella motivazione del rigetto della domanda di condono del 1986 - scrivono i giudici - il Comune evidenzia che le opere riguardanti il manufatto oggetto di condono l'opera abusiva oggetto della suddetta domanda di condono (piano terra e piano seminterrato), risulta completamente cambiata da opere abusive oggetto di condono L. 326/2004 e per le quali è stato dato il diniego». Nel 2011 la definizione del procedimento di condono avviato nel 1986 «respingendo la domanda a causa della modificazione dello stato dei luoghi, oggetto della domanda di condono del 1986, la cui verifica era stata dichiarata dalla stessa parte ricorrente mediante la presentazione delle successive domande di condono del 2004». I giudici sottolineano che «in pendenza del procedimento di condono, invero, l'immobile era stato oggetto di importanti opere edilizie,

implicanti la totale trasformazione del fabbricato, con un ampliamento di oltre metri quadri. 218,12 attraverso la sopraelevazione per due livelli».

I giudici sottolineano che «la normativa sul condono postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento di condono, la realizzazione di opere aggiuntive venendo meno l'attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono, sicché i manufatti oggetto della richiesta, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi al pari degli ulteriori interventi realizzati sugli stessi».

Risultato: «una volta presentata la domanda di condono, l'interessato non può modificare lo stato dei luoghi esistente al momento della presentazione della domanda e in relazione ai quali l'Amministrazione è chiamata a definire il procedimento attivato». Ricorso respinto, spese compensate.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE