

Urbanistica

In attesa della concessione in sanatoria l'immobile è «intoccabile»

Il Tar Campania richiama l'ente locale al rispetto delle regole che limitano alla sola conservazione gli interventi sull'immobile oggetto di richiesta di regolarizzazione

di Massimo Frontera

07 Dicembre 2023

Il titolo edilizio in sanatoria (ex condono del 1994) rilasciato a un residente di un comune campano per la modifica di parte della sua proprietà è stato impugnato da un terzo che risiede in un'altra unità immobiliare dello stesso fabbricato. In particolare, il ricorrente ha contestato che il proprietario dell'immobile avrebbe apportato modifiche all'intervento per il quale originariamente era stata richiesta e infine concessa la sanatoria dall'ente locale. Nel caso specifico, si denunciava la modifica di una tettoia sia nella inclinazione che nei materiali (ottenendone la calpestabilità e l'incremento della volumetria sottostante). Tutte le affermazioni del ricorrente sono state comprovate da una inequivocabile documentazione, anche fotografica.

I giudici del Tar Campania - con la pronuncia [n.2573/2023](#) pubblicata lo scorso 29 novembre - hanno accolto il ricorso e annullato il titolo in sanatoria. I giudici della Sesta Sezione hanno ricordato che l'immobile oggetto di condono è praticamente "intoccabile", non potendo essere oggetto in alcun modo di modifiche - neanche nei materiali utilizzati, ma solo di interventi di tipo conservativo. L'evidente ratio della norma consiste nell'«evitare che le opere abusive vengano portate a ulteriore compimento» e possano altresì «costituire la base di successivi ampliamenti o ristrutturazioni». Unica eccezione ammessa è il «completamento» delle opere, alla condizione che l'interessato ne dia avviso all'amministrazione e produca una perizia giurata sullo stato dell'immobile». Cosa che, nella vicenda specifica, non è avvenuta. Più in generale, pertanto, i giudici ricordano che «in attesa della definizione del condono edilizio possono essere effettuati soltanto interventi finalizzati a garantire la conservazione del manufatto, purché gli stessi non modifichino le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile». In definitiva sono esclusi, «in pendenza del procedimento, né demolizione né l'impiego di materiali di costruzione diversi da quelli originari». In quest'ultimo caso si configura infatti «una sostituzione edilizia, mancando la continuità tra vecchia e nuova costruzione, che caratterizza gli interventi di consolidamento, e la attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono».

Gli ultimi contenuti di Urbanistica →

12 Dicembre 2023

Venezia collega aeroporto e ferrovia con un investimento di 644 milioni

di Barbara Ganz

12 Dicembre 2023

Alluvione, cabina di regia e norme ad hoc sul nuovo filone Pnrr da 1,2 miliardi

di Manuela Perrone

11 Dicembre 2023

Case green, cambiano i bonus edilizi

di Giuseppe Latour

11 Dicembre 2023

Antibarriere, per l'ascensore c'è l'inversione contabile

di Giorgio Confente
