

Urbanistica

Regolarità urbanistica, accatastamento e abitabilità non contano

di Davide Madeddu

23 Novembre 2023

Lo ricorda il Tar Lazio bocciando il ricorso di una proprietaria contro lo stop ai lavori imposto dal Comune


NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

L'accatastamento e l'abitabilità di un edificio non sono elementi idonei a stabilire la regolarità urbanistico edilizia. Non solo, sempre in caso di abuso la sanzione prescinde dalla responsabilità dell'occupante, o del proprietario ma si applica a chi si trova al momento del provvedimento in un rapporto con la cosa.

Con queste tre motivazioni il Tar di Roma, con la [sentenza n.17270/2023](#) ha respinto il ricorso di una persona che aveva presentato opposizione contro l'ordinanza del comune di Monterotondo vietava una serie di lavori di ristrutturazione in un edificio. Tutto era nato perché la donna aveva presentato la comunicazione di inizio lavori per opere di sistemazione dell'edificio che aveva avuto acquistato nel 1999, regolarmente accatastato e per cui il Comune aveva rilasciato licenza di abitabilità con provvedimento del 1963 «attestandone la conformità con il progetto approvato il 20.8.1956». La donna aveva poi presentato la comunicazione per dare via alle opere. Dopo una verifica del Comune che aveva riscontrato «delle difformità rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla comunicazione in oggetto, nello specifico risulta un vano in più rispetto a quanto autorizzato», il provvedimento finalizzato a sospendere gli interventi.

Quindi il ricorso al Tar dove ha resistito in giudizio il Comune. La ricorrente ha posto in evidenza il fatto che l'edificio fosse regolarmente accatastato per cui fosse stata rilasciata anche regolare certificazione di abitabilità. Non solo, tra le argomentazioni anche il fatto che non fosse stata lei a commettere l'abuso. Tesi non accolte dai giudici. «L'accatastamento rappresenta una classificazione di ordine tributario, che fa stato a quegli specifici fini, senza assurgere a strumento idoneo (al di là di un mero valore indiziario) per evidenziare la reale destinazione d'uso di singole porzioni immobiliari e della relativa regolarità urbanistico edilizia - hanno scritto i giudici -. Il rilascio del certificato di abitabilità previsto dall'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, presuppone l'accertamento dell'inesistenza di cause di insalubrità dell'edificio senza alcun collegamento col conseguimento di fini di carattere edilizio-urbanistico; pertanto, il rilascio di tale certificato non incide sul potere di reprimere gli abusi edilizi eventualmente commessi nella realizzazione del fabbricato dichiarato abitabile».

Per quanto riguarda, invece, l'estraneità della ricorrente dall'abuso commesso i giudici rimarcano: «In materia di abusi edilizi, i provvedimenti sanzionatori a contenuto ripristinatorio/demolitorio riferiti ad opere abusive hanno carattere reale e costituiscono illeciti permanenti, non essendo previsto l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto cui si imputa la trasgressione, con la conseguenza che la loro adozione prescinde dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile, applicandosi gli stessi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res, come la sua materiale disponibilità, tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato». Ricorso respinto.

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>]

