

# Confusione tra sanatoria e accertamento di conformità per un piano interrato

---

Alfonsina Capone

*La difformità parziale si verifica quando i lavori edilizi si discostano dal progetto approvato senza alterare gli elementi progettuali fondamentali dell'opera, comportando sanzioni penali e obblighi di rimozione. Il caso in essere, trattato dal Tar del Lazio con la sentenza n. 18980/2024, riguarda un ricorso per la sanatoria di un piano interrato non conforme, evidenziandone la differenza dall'accertamento di conformità.*

## **Difformità parziale: riconoscere, regolarizzare e sanzionare**

Le difformità edilizie sembrano essere una nota dolente per molti tecnici e proprietari di immobili in quanto esse vengono a formarsi quando nella fase realizzativa di un'opera essa si distacca dal progetto determinando un abuso edilizio. Tra le varie difformità quella più frequente è la difformità parziale, in tal caso i lavori vengono eseguiti diversamente dal progetto andando però ad influenzare solo gli elementi non strutturali senza alterare:

- la natura dell'intervento;
- la conformazione dell'opera;
- la struttura dell'opera.

Le difformità parziali possono essere caratterizzate da:

- modifiche a elementi non essenziali della costruzione;
- variazioni qualitative e quantitative che non influenzano le strutture fondamentali dell'opera.

Il **DL 69/2024**, noto come decreto salva casa, presenta nuove misure per semplificare la regolarizzazione delle piccole difformità edilizie, andando a modificare in modo significativo gli artt. 36 e 37 del DPR 380/01, in particolare introduce il nuovo art. 36 bis, per l'accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali.

Nonostante la lieve entità, non significa che le difformità parziali non comportino nessuna conseguenza, anzi esse continuano ad essere penalmente sanzionate così come non sempre l'abuso può essere commutato in sanzione.

Secondo l'art. 34 del DPR 380/2001 le opere realizzate in difformità dal permesso di costruire devono essere rimosse o demolite a spese dei responsabili dell'abuso, seguendo le indicazioni di un'ordinanza. Se il termine stabilito scade senza che l'abuso sia corretto, il comune provvederà alla rimozione o demolizione a spese dei responsabili mentre **se la demolizione compromette parti conformi, viene applicata una sanzione economica**:

- per le opere residenziali è pari al **triplo del costo di produzione**;
- per quelle non residenziali è pari al **triplo del valore di mercato**.

Le stesse regole si applicano anche agli interventi edilizi eseguiti in difformità parziale da una segnalazione certificata di inizio attività e non si considera difformità parziale se le violazioni relative a misure come altezza o superficie non superano il 2% delle dimensioni progettate per unità immobiliare.

Il Tar del Lazio con la sentenza n. 18980/2024 ha sottolineato quale dovrebbe essere la corretta applicazione dell'art. 34 del DPR 380/2001 relativamente alla sostituzione della sanzione demolitoria con quella pecuniaria.

### **Piano interrato e normativa: un abuso da sanare?**

Il ricorrente, proprietario di un immobile aveva presentato il 10 gennaio 2017 una SCIA per un progetto di demolizione, ricostruzione e ampliamento dell'edificio, includendo la realizzazione di un piano interrato destinato a garage. Il comune, aveva sospeso l'iter, richiedendo modifiche progettuali per conformarsi alla normativa urbanistica in quanto il piano interrato, localizzato in zona agricola, era stato ritenuto non conforme.

Il ricorrente ha quindi provveduto ad adeguare il progetto eliminando il piano interrato, ma durante i lavori, per ragioni tecniche legate alla morfologia del terreno, si generava uno spazio interrato che veniva poi diviso in due magazzini. L'interessato ha quindi chiesto di sanare la difformità parziale ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, proponendo una sanzione pecuniaria.

Il comune rigettava la richiesta del ricorrente, il quale contestava tale diniego, motivando che lo stesso presentasse un rifiuto generico e non indicasse le specifiche disposizioni normative violate.

Il comune replicava sostenendo come la richiesta dell'istanza di fiscalizzazione dell'abuso edilizio non potesse sostituire il necessario accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001.

Il Tar del Lazio ha ritenuto il ricorso inammissibile, osservando che **la richiesta di sanatoria non poteva fondarsi sull'art. 34 DPR 380/2001, il quale si applica esclusivamente in fase esecutiva di un ordine di demolizione, come misura alternativa alla demolizione stessa**. Il piano interrato, essendo una nuova costruzione che incide sull'assetto urbanistico, richiedeva un permesso di costruire specifico.

Il ricorrente aveva quindi chiesto impropriamente la sanatoria di un'opera abusiva, confondendo il regime di accertamento di conformità con quello di fiscalizzazione degli abusi. Questa sentenza risulta utile affinché si evitino errori analoghi in tali situazioni. Nello specifico emerge che si sarebbe dovuto procedere all'attivazione di un procedimento di sanatoria da perseguire canonicamente ovvero ad attendere un ordine demolitorio per poter richiedere la commutazione pecuniaria dello stesso.