

Dal problema alla soluzione: come la variante in sanatoria chiude un lungo contenzioso edilizio

Alfonsina Capone

La variante in sanatoria si configura come un processo che permette la regolarizzazione di modifiche edilizie difformi rispetto al titolo abilitativo originale. A supporto del tema viene esaminata la sentenza del Consiglio di Stato n. 8605/2024, che evidenzia come la variante in sanatoria possa risolvere situazioni di abusivismo edilizio, permettendo la regolarizzazione di interventi già realizzati.

Caratteristiche della variante in sanatoria

Molto spesso durante un lavoro di edilizia si deve affrontare la problematica della **variante in sanatoria**, ossia la regolarizzazione delle modifiche apportate a un progetto edilizio, in corso d'opera o successivamente alla sua realizzazione, che risultino difformi al titolo abilitativo originale. Quando ciò si verifica diventa fondamentale la sanatoria, che consiste nell'unico processo previsto dalla norma attraverso il quale sia possibile regolarizzare tali varianti, qualora le modifiche siano comunque conformi alle norme urbanistiche ed edilizie. La disciplina delle varianti edilizie e della sanatoria è stata oggetto di numerose modifiche nel corso della storia, non ultimo il Decreto Salva Casa 2024 è intervenuto pesantemente sull'apparato normativo di settore, introducendo una serie di semplificazioni, in particolare alle procedure per regolarizzare gli interventi realizzati in difformità parziale al titolo abilitativo.

Le principali novità del decreto Salva Casa riguardano:

- l'eliminazione della doppia conformità, rendendo sufficiente per dichiarare la conformità del realizzato che gli interventi rispettino le norme urbanistiche vigenti al momento della domanda e quelle edilizie in vigore durante la loro esecuzione, senza dover più dimostrarne la doppia conformità urbanistica (al momento della realizzazione dell'opera e al momento della richiesta della sanatoria);
- le nuove tolleranze costruttive;
- gli interventi eseguiti come varianti in corso d'opera, se realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge Bucalossi (10/1977), possono essere regolarizzati con l'introduzione dell'articolo 34-ter al Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001);
- silenzio assenso da parte della pubblica amministrazione.

In particolare il decreto salva casa introducendo il **silenzio assenso** per le richieste di sanatoria afferma che il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente del comune deve emanare un provvedimento motivato **entro 45 giorni, trascorsi i quali la richiesta di sanatoria è considerata accolta e di conseguenza l'abuso sanato**. Per quanto riguarda le segnalazioni di inizio attività (SCIA), il termine previsto è di 30 giorni. Invece per gli immobili soggetti a vincoli paesaggistici introdotti successivamente, sarà possibile richiedere una sanatoria previa presentazione dell'autorizzazione paesaggistica. Per quest'ultima casistica, l'autorità competente dovrà esprimersi sulla domanda entro un termine perentorio di 180 giorni, previa acquisizione del parere vincolante della soprintendenza, che deve essere reso entro 90 giorni. Qualora tale parere non dovesse essere fornito entro i termini stabiliti, il dirigente o il responsabile dell'ufficio procederà autonomamente a rilasciare o meno la sanatoria, tenendo opportunamente conto dei vincoli in atto. Queste

semplificazioni mirano a facilitare la regolarizzazione di situazioni edilizie irregolari, favorendo al contempo il rispetto delle normative urbanistiche attuali.

Il ruolo delle varianti in sanatoria nei contenziosi pubblico-privato

Il Consiglio di Stato ha di recente ribadito come la concessione di una variante in sanatoria possa diventare un mezzo per sanare abusi in corso d'opera ed estinguere o ridurre i contenziosi tra pubblica amministrazione (comune) e privati (committenti). A tal proposito si cita come esempio la sentenza n. 8605/2024, riguardante il ricorso promosso dal ricorrente relativo alla controversia con il comune di San Vito dei Normanni in relazione alla gestione delle pratiche edilizie e all'autorizzazione delle varianti in sanatoria.

Nello specifico, il ricorrente è proprietario di un terreno dove è presente un fabbricato rurale, conforme alle caratteristiche della tipica *lamia pugliese*, quest'area è classificata come zona "E" rurale nel piano regolatore generale (PRG) comunale, approvato con DGR n. 990 del 09 luglio 2002. La vicenda ha inizio nel 2007-2008, quando il ricorrente ha chiesto e ottenuto inizialmente un permesso di costruire per la ristrutturazione dell'esistente e la realizzazione di nuove costruzioni, ma con il passare del tempo ha modificato il progetto originale, richiedendo successivamente diverse varianti in sanatoria per regolarizzare le modifiche apportate. Le prime istanze furono accolte, ma nel 2013 e nel 2016 le sue richieste sono state rifiutate per vari motivi, tra cui il superamento delle volumetrie consentite e la mancata prova della conformità urbanistica.

Dopo anni di contenziosi e ripetute richieste di autorizzazione, il 10 ottobre 2024 il Consiglio di Stato ha dichiarato improcedibile l'appello del ricorrente, in quanto nel frattempo il comune di San Vito dei Normanni ha ritenuto di rilasciare la sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/2001 per i manufatti in questione, rendendo superflua la continua opposizione all'atto di diniego inizialmente adottato.

In tal caso il rilascio della sanatoria ha posto fine a un lungo ed elaborato processo di contenzioso, dimostrando come la variante in sanatoria possa fungere da salvaguardia per tutti i soggetti coinvolti. Infatti, secondo il tribunale, la richiesta e la concessione di una variante in sanatoria rappresenta una soluzione per molti proprietari che si trovano nella situazione di aver realizzato interventi edilizi difformi rispetto ai titoli abilitativi. Questo meccanismo consente di regolarizzare opere già eseguite, purché rispettino determinati requisiti di conformità urbanistica e paesaggistica.

La sentenza del Consiglio di Stato offre uno spunto di riflessione sull'importanza delle pratiche in sanatoria nel contesto edilizio, poiché possono rappresentare un'opzione che favorisce la regolarizzazione di opere costruite in modo difforme qualora ne sussistano i requisiti.