

# Un edificio in c.a. progettato da un geometra può evitare la demolizione?

---

Alfonsina Capone

*Il tema delle competenze professionali è stato dibattuto da molti anni e dovrebbe essere ormai definito: il geometra non è abilitato a redigere i calcoli strutturali di edifici in c.a. in zona sismica. Questo tema si intreccia con quello della fiscalizzazione degli abusi edilizi, che prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie al posto della demolizione per specifiche violazioni delle normative edilizie, come stabilito dal DPR 380/2001 negli articoli 33 e 34. A far luce su tali tematiche è intervenuto il Tar Lazio con la sentenza n. 12565/2024.*

## **Fiscalizzazione: una nuova prospettiva sugli abusi edilizi**

Quando si parla di fiscalizzazione degli abusi edilizi si intende il pagamento di una sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione per un abuso edilizio e viene applicata per determinate situazioni ossia:

- per interventi in parziale difformità;
- per interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza del permesso di costruire;
- per interventi in totale difformità dal permesso di costruire.

### **La norma che disciplina la fiscalizzazione è il DPR 380/2001, in particolare gli artt. 33 e 34.**

L'art. 33 riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (L), in particolare il comma 2 chiarisce che *“qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, (...). Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.”*

L'art. 34, invece, prende in considerazione gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e anche in tal caso può essere emessa una sanzione qualora la demolizione non possa avvenire *“senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.*

Recentemente il **Tar del Lazio ha emesso la sentenza n. 12565/2024**, con la quale la sanzione pecuniaria va a sostituire la demolizione di un edificio.

## **Sanzioni pecuniarie come alternativa alla demolizione: chiarimenti**

Il Tar del Lazio ha emesso la sentenza n. 12565/2024 chiarendo quando una sanzione possa evitare l'abbattimento di un edificio, nello specifico la questione giudiziaria che ha coinvolto il Comune di Trevignano Romano e committenti privati relativamente all'annullamento di un permesso di costruire per un edificio bifamiliare. La controversia ha avuto avvio nel 2011, quando il Tribunale ha rilevato l'irregolarità nel rilascio del titolo edilizio, infatti la sentenza del Tribunale, successivamente confermata dal Consiglio di Stato ha annullato il permesso di costruire emesso dal Comune di Trevignano Romano per l'immobile realizzato. L'annullamento è stato motivato dalla **violazione dell'articolo 16 del RD n. 274/1929 in quanto il progetto e la direzione lavori erano stati eseguiti da un geometra, figura non abilitata a progettare in zona sismica opere in cemento armato, cosa permessa soltanto a figure del settore laureate (ingegneri e architetti).**

Il ricorrente, vicino controinteressato, ha chiesto al Comune di attuare la demolizione dell'immobile, che, essendo stato realizzato senza un titolo edilizio valido, comprometteva il panorama della sua proprietà. Inoltre, il ricorrente ha contestato la possibilità che il Comune applicasse una sanzione pecuniaria in sostituzione della demolizione, come previsto dagli artt. 38 del DPR 380/2001 e della LR n. 15/2008. Di fatti, nel 2016 il Comune aveva emesso una determinazione dirigenziale che imponeva ai proprietari dell'immobile abusivo il pagamento di una sanzione pecuniaria invece della demolizione, ma, come anticipato, il ricorrente ha impugnato il provvedimento, sostenendo che in questo caso il pagamento della sanzione non poteva essere applicato, poiché non era tecnicamente possibile ripristinare lo stato dei luoghi.

Nel 2020, il Comune ha emesso una seconda determinazione, riducendo la precedente sanzione pecuniaria in conformità con le modifiche introdotte dalla LR n. 1/2020, ma anche questo provvedimento è stato impugnato dal ricorrente, che ne ha chiesto l'annullamento. Il ricorrente ha argomentato il secondo ricorso col fatto che il progetto, redatto da un geometra e non da un ingegnere o architetto, costituisce un vizio sostanziale e non solo formale, tale da richiedere l'abbattimento dell'edificio. Al contrario, il Comune e i proprietari dell'immobile sostenevano che l'annullamento del permesso di costruire è dovuto a un vizio formale, e che la sanzione pecuniaria sia un rimedio sufficiente.

Il giudizio del Tar però ha confermato la legittimità dell'applicazione della sanzione pecuniaria, sottolineando che, nonostante l'iniziale mancanza di conformità del progetto, i successivi controlli tecnici da parte di un architetto e del Genio Civile hanno garantito il rispetto delle norme antisismiche e di sicurezza. **Pertanto, la soluzione pecuniaria risulta conforme al quadro normativo vigente, poiché il danno all'ordinato sviluppo del territorio è stato limitato.**

Il caso ha posto l'accento su un tema rilevante in ambito edilizio e urbanistico ossia l'importanza di rispettare le competenze tecniche richieste per specifiche opere e la possibilità di ricorrere a una sanzione pecuniaria in alternativa alla demolizione.