

Difformità edilizie e opere interne: cosa prevede il d.P.R. n. 380/2001?

Il testo unico edilizia consente la gestione di eventuali difformità prevedendo diverse possibilità che vanno dalla sanatoria alla demolizione



In un recente approfondimento abbiamo trattato il tema della gestione delle difformità edilizie partendo dalla definizione di stato legittimo contenuta all'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Dalla non conformità all'abuso edilizio

In questo approfondimento abbiamo chiarito che è possibile parlare di abuso edilizio solo in caso di opere che avrebbero necessitato di SCIA alternativa o permesso di costruire. Abuso che può essere distinto in due tipologie a seconda che esista doppia conformità:

- documentale o formale (esiste);
- sostanziale (non esiste).

Nel caso di abuso sostanziale, le uniche possibilità offerte dal Testo Unico Edilizia sono la demolizione o la fiscalizzazione (ad insindacabile giudizio della P.A.).

L'abuso figlio dei vincoli o dei requisiti igienico sanitari

Esistono anche abusi che non riguardano la presentazione o meno del titolo edilizio o di eventuale comunicazione/segnalazione. Gli articoli 6-bis e 22 del d.P.R. n. 380/2001 prevedono rispettivamente la presentazione di CILA o SCIA tardive (con pagamento di sanzione). Ma anche per opere soggette a CILA o SCIA è chiaramente necessario verificare:

- eventuali atti di assenso;
- la conformità:

- agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti;
- alla normativa in materia sismica e a quella sul rendimento energetico nell'edilizia;
- al Codice della Strada
- al Codice Civile;
- alle norme di sicurezza e igienico/sanitarie.

Le opere interne

La Tabella A allegata al D.Lgs. n. 222/2016, definendo gli interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), inserisce le opere necessarie a rimuovere e sostituire parti degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, senza alterare la volumetria complessiva degli edifici e mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso (c.d. manutenzione straordinaria leggera). Vi rientrano anche il frazionamento e l'accorpamento delle unità, l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, se non riguardano le parti strutturali dell'edificio.

Se non si toccano le parti strutturali, quindi, le opere interne richiedono la presentazione di una CILA. Il che potrebbe trarre in inganno e si potrebbe pensare, quindi, che in questo caso non sia possibile commettere un abuso edilizio di rilievo, dato che l'art. 6-bis del TUE consente al limite la presentazione tardiva con pagamento di sanzione.

Nella CILA, però, il tecnico assevera:

che l'intervento, compiutamente descritto negli elaborati progettuali, è conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che è compatibile con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Nel caso, dunque, delle opere interne non rispettino le norme igienico-sanitarie, si parla ugualmente di abusi edilizi di tipo sostanziale in cui l'unica via d'uscita è la demolizione con ripristino dello stato legittimo dato dall'ultimo titolo edilizio (o dal primo se l'unità immobiliare non era mai stata modificata).