

# SANTATORIA DIMOSTRAZIONE EPOCA ILLECITO E DOPPIA CONFORMITA'

## CHIARIMENTI

L'accertamento di conformità è disciplinato dall'art. 36 DPR 380/2001 e smi.

Art. 36 - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

### SANATORIA

La sanatoria è applicabile ad interventi di nuova costruzione, o lavori di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza del titolo abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da quello rilasciato.

È uno strumento di carattere generale, indirizzato a sanare abusi per interventi eseguiti in assenza o in difformità del permesso di costruire, ma conformi alla disciplina edilizia urbanistica e, precisamente, a quella vigente sia al momento della realizzazione del manufatto che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (c.d. doppia conformità). Pertanto, si deve sempre escludere la possibilità di una legittimazione postuma di opere originariamente abusive anche se, successivamente, siano divenute conformi alle norme edilizie ovvero agli strumenti di pianificazione urbanistica. La prova circa il tempo dell'ultimazione delle opere edilizie grava in via esclusiva sul privato, atteso che soltanto questi può fornire (in quanto ordinariamente ne dispone) inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di quanto è stato costruito (1), mentre l'amministrazione comunale non è normalmente in grado di accertare la situazione edilizia di tutto il proprio territorio alla data indicata dalla normativa (2).

**Spetta al richiedente la sanatoria dimostrare l'esatta epoca dell'abuso edilizio.**

Prove testimoniali e dichiarative non vanno considerate attendibili. Semplici attestazioni di fatti sono ritenute non completamente affidabili, pertanto l'onere di dimostrare data o epoca dell'abuso (e ultimazione opere) non può essere assolto con fonti dichiarative. Al contrario, sono essenziali elementi di prova documentale o di provenienza certa, tra cui: rilievi fotografici attestanti lo stato dei luoghi alla data asserita; aerofotogrammetrie; fatture acquisto materiali edilizi; comunicazioni e documenti formali, ecc...

Note

(1) T.A.R. Lazio, Sez. Sec. Quater, n. 8308 del 2021),

(2) Cons. di St. Sent. n. 4063 del 2021).

Calcinato \_ 11.11.2021