

# Traslazione degli edifici e sanzioni nel DPR 380/2001

La traslazione di un edificio va inquadrata nell'ambito del Testo Unico che prevede sanzioni specifiche come conseguenza delle violazioni delle previsioni in materia urbanistico-edilizia

**Mercoledì 6 aprile 2022**

*In caso di traslazione di un edificio è necessario applicare il regime sanzionatorio previsto dal TU Edilizia*

Il [d.P.R. n. 380/2001](#) (c.d. Testo Unico dell'Edilizia), prevede un impianto sanzionatorio con lo scopo di prevenire o comunque scoraggiare il fenomeno dell'abusivismo, affiancando all'intervento sanzionatorio strictu sensu penale quello amministrativo. Come noto, l'**abusivismo** costituisce un fenomeno diffuso e costoso, sia in termini di benessere della collettività che per le ripercussioni economiche negative che porta con sé e non sono mancate nel corso degli anni interventi legislativi che hanno consentito l'accesso a procedure di condono edilizio.

## Il caso: traslazione di un edificio all'interno di un piano di lottizzazione

La casistica e la giurisprudenza sul tema è sterminata e si prenderà qui in considerazione un caso rappresentato dalla **traslazione di un edificio inserito all'interno di un piano di lottizzazione**, per individuare quali potrebbero essere le conseguenze per il singolo proprietario.

Anche l'influenza delle disposizioni regionali è determinante per giudicare ciascuna fattispecie, sarà quindi in questa sede opportuno estrarre i principi generalmente applicabili.

## Variazione essenziale

Interpretando le decisioni più recenti della giurisprudenza, la traslazione di un edificio può essere considerata "**variazione essenziale**" con conseguente demolizione quando siano state individuate quote e misure specifiche in fase progettuale e quando la differente localizzazione determina la violazione di altre disposizioni, ad esempio sulle **distanze tra fabbricati** (Cds, sez. VI, 13.10.2021, n. 6899).

Sul punto, la giurisprudenza amministrativa più recente ha previsto che rientra nel concetto di modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, e quindi di variazione essenziale assoggettabile a sanzione demolitoria in virtù del combinato disposto degli artt. 31 e 32, comma 1, lett. c), del d. P.R. n. 380 del 2001, non solo lo spostamento del manufatto su un'area totalmente o pressoché totalmente diversa da quella originariamente prevista, ma anche ogni significativa traslazione dell'edificio in relazione alla localizzazione contenuta nelle tavole progettuali, capace di incidere sul rispetto delle prescrizioni normative in tema di distanze minime (TAR Calabria n. 787 del 18 ottobre 2021).

## L'impianto sanzionatorio del Dpr 380/2001 in caso di traslazione di un edificio

Il caso della traslazione di un edificio e del concetto della **c.d. variazione essenziale** deve essere inquadrato nell'ambito del Testo Unico che prevede sanzioni specifiche quale diretta conseguenza delle violazioni delle previsioni in materia urbanistico-edilizia, così raggruppate:

- un primo corpus sanzionatorio, collocato nella Parte I dedicata all'Attività Edilizia in generale-Titolo IV, titolato 'Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni' e segnatamente al Capo II ove sono collocate le disposizioni che descrivono le condotte penalmente rilevanti e le relative sanzioni;
- un secondo corpus sanzionatorio, collocato nella Parte II dedicata alla Normativa tecnica per l'edilizia – Capo II, titolato 'Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica', e segnatamente nella Sezione III ove sono collocate le norme penali;
- un terzo corpus sanzionatorio, inserito sempre nella Parte II dedicata alla Normativa tecnica per l'edilizia – Capo IV, titolato 'Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche', e segnatamente nella Sezione III intitolato 'Repressione delle violazioni'.

## Le sanzioni penali

L'oggetto della tutela penale inerente l'art. 44, comma 1 d.P.R. 380/2001 non è più, come nella Legge n. 1150/1942, il bene strumentale del controllo e della disciplina degli usi del territorio, bensì «la salvaguardia degli usi pubblici e sociali del territorio» medesimo.

Le **ipotesi di reato** previste possono così sinteticamente riassumersi:

- difformità parziale, totale e variazione essenziale;
- esecuzione di lavori in assenza del permesso di costruire;
- esecuzione di lavori in totale difformità del permesso di costruire;
- prosecuzione di lavori nonostante l'ordine di sospensione;
- lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio;
- interventi abusivi nelle zone vincolate.

Il concetto di **difformità parziale** si riferisce ad ipotesi tra le quali possono farsi rientrare gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza, nonché le variazioni relative a parti accessorie che non abbiano specifica rilevanza.

Tale concetto presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo **modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale**, quando le modificazioni incidono su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Cons. Stato, sez. VI, 23 agosto 2021, n. 5999).

A norma dell'art. 31 del T.U. n. 380/2001 (e già dell'art. 7 della Legge n. 47/1985), devono ritenersi invece **eseguite in totale difformità dal permesso di costruire** quelle opere «che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile».

La giurisprudenza ha affermato che la difformità totale di un manufatto dalla concessione edilizia si delinea allorché le modifiche comportino un'**alterazione del progetto originario** nelle sue caratteristiche essenziali di struttura, aspetto estetico, architettura, destinazione e, nel caso in cui vengano realizzati volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto, allorché i volumi realizzati in eccesso costituiscano «un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile» (Cass. pen. 23/05/2018, n. 23186).

Quando ricorre l'essenzialità

In ordine alla determinazione delle variazioni essenziali, l'art. 32 del T.U. dell'edilizia rinvia alle previsioni della legislazione regionale e precisa che l'**essenzialità ricorre esclusivamente** quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella G.U.R.I. n. 97 del 16 aprile 1968;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.