

Dalla difformità all'abuso edilizio: cosa prevede il d.P.R. n. 380/2001?

La gestione delle difformità ai sensi del Testo Unico Edilizia può essere effettuata in diversi modi a seconda della gravità. Vediamo come funziona

di [Redazione tecnica](#) – 17.05.2022

Per parlare della gestione delle difformità edilizie occorre partire dal principio, ovvero dalla definizione di stato legittimo fornita all'art. 9-bis, comma 1-bis del d.P.R. n. 380/2001, il cosiddetto Testo Unico Edilizia (TUE).

Lo stato legittimo

Lo stato legittimo è stato inserito nel testo unico edilizia dall'art. 10, comma 1, lettera d) del D.L. n. 76/2020 (il primo decreto semplificazioni) a seguito del quale:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Lo stato legittimo, dunque, viene perso ogni qual volta si interviene su un immobile senza il titolo edilizio previsto dal TUE. Proprio per questo si può parlare di difformità meno gravi (assenza di CILA o SCIA) e più importanti (assenza di SCIA alternativa o permesso di costruire).

L'abuso edilizio

Nel caso di opere soggette a CILA o SCIA, la norma consente una regolarizzazione postuma, non si può parlare, quindi, di abuso edilizio. Se invece si parla di opere soggette a SCIA alternativa o permesso di costruire, siamo di fronte al tipico caso di abuso edilizio che può essere di tipo:

- documentale o formale;
- sostanziale.

Un abuso formale è quell'intervento che, pur essendo stato realizzato senza titolo edilizio, possiede comunque la cosiddetta doppia conformità, ovvero è conforme alle regole urbanistico-edilizie dell'epoca in cui è stato realizzato e a quelle attuali. In questo caso, gli artt. 36 e 37 d.P.R. n. 380/2001 disciplinano l'accertamento di conformità (attivabile da chi possiede il titolo di proprietà dell'immobile) mediante il quale è possibile ottenere la sanatoria edilizia.

Gli effetti delle non conformità

A prescindere dal grado di non conformità, l'eventuale presenza di difformità edilizie porta in dote delle conseguenze:

- l'incommerciabilità del bene che non potrà essere compravenduto;
- l'improcedibilità di nuovi interventi senza incorrere nelle sanzioni penali di cui all'art. 44 del TUE;
- l'assenza di agibilità e quindi l'inutilizzabilità del bene ai fini commerciali.

L'eventuale presenza di difformità edilizie può, quindi, essere gestita solo in due modi:

- accertamento di conformità;
- ripristino dello stato di legittimità.

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio

La normativa edilizia prevede anche la cosiddetta "fiscalizzazione dell'abuso". Quando cioè il ripristino dello stato legittimo non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme del bene, è prevista la possibilità di sanzione alternativa alla demolizione. Questa è però una possibilità attivabile solo a discrezione della pubblica amministrazione e non è possibile presentare apposita istanza come previsto per l'accertamento di conformità.

La sanzione alternativa alla demolizione è gestita dal testo unico edilizia dai seguenti articoli:

- Art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
- Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- Art. 38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato.

Tre possibilità molto diverse tra loro perché mentre l'art. 38 prevede espressamente (al comma 2) che l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria (l'abuso diventa effettivamente "sanato"), negli altri due casi l'abuso diventa "tollerato" ma l'immobile continua a versare in uno stato di non legittimità edilizia.