

Violazione distanze legali, l'abuso va demolito

La deroga prevista per la densità edilizia si applica esclusivamente ad edifici pubblici o di pubblico interesse

di [Redazione tecnica](#) – 30.05.2022

La costruzione di un vano aggiuntivo senza titolo edilizio e in **violazione delle distanze legali** non è un intervento sanabile e non può ottenere l'**accertamento di conformità**. A confermarlo è il Consiglio di Stato, con la **sentenza n. 3793/2022**, sul ricorso presentato a seguito dell'**ordine di demolizione** ingiunto da un'Amministrazione Comunale, dopo avere accertato l'esistenza in un'abitazione di un vano aggiuntivo, realizzato a una **distanza inferiore** a quella legale da un altro edificio.

Abusi edilizi e violazione distanze legali: la sentenza del Consiglio di Stato

Su questo vano era stata presentata un'istanza di sanatoria, che è stata rigettata per due motivi:

- l'ampliamento volumetrico si presentava in contrasto con quanto previsto dalle NTA;
- la deroga prevista dall'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) in tema di **densità edilizia, altezza e distanza** tra fabbricati, non era applicabile in quanto riservata ai **soli edifici pubblici o di interesse pubblico**.

Di conseguenza, non sussiste il requisito della **doppia conformità** di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001.

Accertamento di conformità e sospensione ordine di demolizione

Il Consiglio ha anche richiamato la consolidata giurisprudenza, secondo cui la presentazione di una istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, **non rende inefficace il provvedimento sanzionatorio pregresso** e, quindi, non determina l'improcedibilità, per sopravvenuta carenza d'interesse, dell'impugnazione proposta avverso l'ordinanza di demolizione, ma comporta soltanto un **arresto temporaneo dell'efficacia** della misura repressiva, che riacquista la sua efficacia nel caso di rigetto della domanda di sanatoria. Da questo punto di vista, il consolidamento del diniego di sanatoria comporta l'**incontestabilità sostanziale dell'abuso**.

Infine, il Consiglio ha ribadito che, a fronte di immobili sforniti di titolo abilitativo, l'ordine di demolizione è **atto dovuto e vincolato** e non necessita di motivazione aggiuntiva rispetto all'indicazione dei presupposti di fatto e all'individuazione e qualificazione degli abusi edilizi. All'illecito edilizio, che ha natura permanente, si applica il principio '*tempus regit actum*', ovvero la disciplina sanzionatoria in vigore al momento del suo accertamento.