

Abusi edilizi: elenco di tutti gli abusi sanabili

Un breve approfondimento sulle opere sanabili realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio. Ecco l'elenco in ordine di gravità decrescente

di **Redazione Tecnica** - 27 giugno 2023

Le tipologie di intervento edilizio suscettibili di sanatoria (al verificarsi di determinate condizioni che analizzeremo in seguito) sono indicate dal **comma 26 della Legge 24 novembre 2003, n. 326** [che rinvia all'allegato 1](#) specificante **sei tipologie di abuso**.

L'**allegato 1** distingue, tendenzialmente, le tipologie di **opere abusive sanabili** secondo una gravità decrescente nel senso che l'ipotesi di abuso maggiore è quella del primo tipo per poi, man mano, venire a quelle aventi, generalmente, un minor impatto urbanistico/ambientale.

Ecco di seguito le tipologie di abuso sanabile elencate e analizzate da **Nicola D'Angelo** nel volume **Come sanare gli abusi**, edito da *Maggioli Editore*.

Le tipologie di abuso sanabile

Nella **Tipologia 1** rientrano le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e **non conformi** alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Si tratta dell'**ipotesi più grave** comprensiva delle opere realizzate in assenza di titolo o in difformità da questo e, comunque, non conformi alle norme urbanistiche sia al momento in cui i lavori furono iniziati sia al momento in cui la domanda di concessione in sanatoria deve essere presentata.

Nella **Tipologia 2** sono comprese le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma **conformi** alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del *d.l. 30 settembre 2003, n. 269*. Si tratta di quelle situazioni che, ove fosse stata recepita dal legislatore del Testo unico l'idea della cd. "sanatoria giurisprudenziale", **sarebbero state sanabili con il semplice accertamento di conformità**.

La **Tipologia 3** comprende le **opere di ristrutturazione edilizia** come definite dall'*articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380* realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

La **Tipologia 4** comprende **opere di restauro e risanamento conservativo** come definite dall'*articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle **zone omogenee A** di cui all'*articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*.

La **Tipologia 5** riguarda le **opere di restauro e risanamento conservativo** come definite dall'*articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

La **differenza tra tipologia 4 e tipologia 5** riguarda soltanto l'ubicazione poiché la numero 4 si riferisce ai centri storici (zone A). Entrambe riguardano gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, cioè gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

La **Tipologia 6** riguarda le **opere di manutenzione straordinaria**, come definite all'*articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e

tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

In conclusione

Pertanto, ricapitolando, il *comma 26* prevede che, in relazione alle tipologie sopra riportate, **sono sanabili**:

- quelle indicate nei **numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale**, fatta esclusione per le opere realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli *articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (lettera e), del comma 27)*;
- quelle indicate nei **numeri 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo** di cui all'*articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47*;
- quelle indicate nei **numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli** di cui all'*articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47*, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro quattro mesi dall'entrata in vigore del *d.l. 168/2004*, con la quale andavano determinate la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.

Stando alla dizione letterale della norma, dovremo avere che:

- **nell'intero territorio nazionale, non soggetto a vincoli, la sanabilità è possibile solo per le ipotesi indicate ai punti da 1 a 3; quelli da 4 a 6 lo sono solo in virtù di legge regionale;**
- **nelle aree sottoposte a vincolo sono sanabili solo gli interventi minori da 4 a 6.**

Leggi anche: [Superbonus 110% sanatoria abusi. Basta la domanda per iniziare i lavori](#)

[Superbonus CILA e sanatoria abusi edilizi. Chiarimenti e novità operative Semplificazioni](#)

[Abuso edilizio del vicino di casa, cosa fare per evitare la denuncia](#)

[Sanzioni abusi edilizi: i nuovi proprietari sono responsabili dei vecchi abusi](#)

[Abusi e tolleranze costruttive. Nel 2% no varianti o ampliamenti dopo la costruzione](#)

[Doppia conformità, il presupposto necessario per la sanatoria edilizia](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*