

# Fiscalizzazione dell'abuso, non sempre si può: le differenze tra parziale o totale difformità e variazioni essenziali

*Con riferimento alle ipotesi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, secondo i dettami del Testo Unico edilizia la sanzione della demolizione e della riduzione in pristino rimane l'unica applicabile, quale strumento per garantire l'equilibrio urbanistico violato.*

di [Matteo Peppucci](#) – 24.05.2023

Il Testo Unico Edilizia fa differenza tra gli abusi edilizi, che non sono tutti uguali. Per ogni 'violazione', c'è un tipo di sanzione diversa.

Tutto questo è ben riepilogato nella sentenza 5090/2023 dello scorso 23 maggio del Consiglio di Stato, inerente la demolizione di opere edilizie abusive e il ripristino dello stato dei luoghi contestando un **ampliamento con cambio di destinazione d'uso a residenza per civile abitazione di due locali box cantina**, previsti da progetto per una superficie di mq 16,32 circa: in concreto l'ampliamento è stato realizzato parte in muratura e parte con vetrata in alluminio e vetro e, nell'ambiente così realizzato, che ha una superficie di circa 56,26 mq, con altezza di mt 2,70 circa, rispetto ai mt 2,40 previsti, è stato creato un unico locale (salone ed angolo cottura), camera e bagno, completo di sanitari, con predisposizione di impianti elettrici, idrici, termici e fognari funzionanti.

L'ordine di demolizione ha avuto ad oggetto anche una tettoia strutturata e coperte in legno, con sovrastante guaina impermeabilizzante.

## Difformità totale o parziale: quali sanzioni scattano?

Secondo il privato, sarebbe errata l'affermazione del TAR secondo cui non sarebbe invocabile l'[art. 34 del Testo Unico Edilizia](#), dal momento che la **trasformazione di un locale tecnologico in una civile abitazione** integrerebbe i presupposti della "totale difformità", laddove, nel caso di specie, ricorrerebbe l'ipotesi di una **difformità parziale**.

Il Consiglio di Stato, dopo aver richiamato gli articoli [31](#), [34](#) e [36](#) del dpr 380/2001, ricorda che la giurisprudenza ha chiarito come l'art. 34 sia **applicabile solo agli abusi meno gravi riferibili all'ipotesi della parziale difformità dal titolo abilitativo**, in ragione del minor pregiudizio causato all'interesse urbanistico, e dell'**annullamento del permesso di costruire**, in ragione della tutela dell'affidamento che il privato ha posto nel titolo edilizio a suo tempo rilasciato e, poi, fatto oggetto di autotutela e della circostanza che l'opera è stata costruita comunque sulla base di un provvedimento abilitativo.

Viceversa, con riferimento alle **ipotesi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**, la **sanzione della demolizione e della riduzione in pristino rimane l'unica applicabile**, quale strumento per garantire l'equilibrio urbanistico violato.

## Le differenze tra parziale difformità e totale difformità

Palazzo Spada sottolinea che:

- la nozione di parziale difformità 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 incidano su **elementi particolari e non essenziali** della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera;
- si è in invece presenza di **difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione** per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione.

## Niente fiscalizzazione dell'abuso edilizio

Nel caso di specie, le difformità del fabbricato residenziale rispetto al progetto licenziato sono di **indubbia consistenza**, per cui è ragionevole ritenere che l'appellante non possa accedere alla c.d. "[fiscalizzazione](#)" della sanzione, ai sensi dell'art. 34 del dpr 380/2001.

## Cos'è la fiscalizzazione dell'abuso?

Ce lo spiega l'art.34 TUE: *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione ... della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale ... per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.*

### La fiscalizzazione dell'illecito edilizio: definizione, caratteristiche, effetti penali e amministrativi

*Cosa si intende per fiscalizzazione dell'illecito edilizio: presupposti tecnico-giuridici; effetti sotto il profilo penale ed amministrativo e caratteristiche della sanzione pecuniaria.*

[Leggi l'approfondimento su Ingenio!](#)

## Trasformazione totale dell'edificio con difformità totale

Qui gli abusi sanzionati hanno obiettivamente **trasformato l'originario manufatto in un organismo edilizio diverso da quello originario** con riferimento alle sue caratteristiche essenziali: non è possibile parlare di parziale difformità, tanto che la **trasformazione dei luoghi impedisce di distinguere l'immobile originario da quello che ne è derivato** a seguito della realizzazione degli illeciti edilizi.

L'abuso posto in essere esplicita una **radicale difformità dal titolo originario**, in quanto ha comportato l'ampliamento con cambio di destinazione d'uso, di **due locali box cantina** (per una superficie di circa 16,32 mq.) **a residenza**, realizzato parte in muratura e parte con vetrate in alluminio e vetro, ricavando una superficie utile complessiva di circa mq 56,26, con un'altezza interna di mt. 2,70, rispetto ai mt 2,40 previsti, nonché arredato ed utilizzato a residenza, presentandosi come unico locale, salone ed angolo cottura, camera e bagno completo di sanitari, con predisposizione degli impianti elettrici, idrici, termici e fognari funzionanti.

In definitiva, l'abuso riguarda **un'opera diversa da quella prevista nel titolo abilitativo**, tanto che, in luogo di due box cantina di circa 16 mq è stato realizzato un locale ad uso abitativo di circa 56 mq (ben oltre il triplo della superficie prevista in origine) avente una sostanziale maggiore altezza, con conseguente creazione di un organismo edilizio totalmente diverso dal precedente per caratteristiche tipologiche, volumetriche e di utilizzazione.

---

## Leggi anche

[Abuso edilizio non demolito e acquisito al patrimonio comunale: quando la fiscalizzazione non è possibile](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: i metodi di calcolo per convertire i volumi in superficie](#)

[La fiscalizzazione dell'illecito edilizio: definizione, caratteristiche, effetti penali e amministrativi](#)