

Variazioni essenziali e parziale difformità: il muro di contenimento abusivo va demolito

La realizzazione di un muro di contenimento che, anziché essere contenuto entro il limite assentito di un'altezza compresa tra 1,00 e 1,20 mt, raggiunge i 2,35 mt (cioè un'altezza pressoché doppia) è certamente ascrivibile al novero delle modifiche sostanziali dell'opera.

[Matteo Peppucci](#) – 07.06.2023

Un muro di contenimento avente andamento curvilineo, realizzato con un'altezza superiore a quella prevista dal titolo edilizio, va demolito o può beneficiare della sanzione pecuniaria ex [art. 31, co. 4-bis, del Testo Unico Edilizia](#)?

Il muro della discordia

Risponde il Consiglio di Stato nella sentenza 5416/2023 dello scorso 1° giugno, chiamato a esprimersi sull'ordinanza di demolizione ingiunta dal Comune per questo muro di contenimento, avendone accertata l'avvenuta realizzazione con un'altezza variabile fino a un massimo di 2,35 metri, mentre, per la relazione allegata alla richiesta di concessione edilizia, esso avrebbe dovuto avere un'altezza compresa tra 1,00 e 1,20 metri.

Variazioni essenziali e parziale difformità: le differenze

Palazzo Spada, richiamando precedenti pronunce, osserva che:

- costituiscono **variazioni essenziali** rispetto al progetto approvato, **parificate, salvo che per gli effetti penali, al caso della mancanza di permesso di costruire e di difformità totale, anche le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto** approvato e il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentite;
- il **concetto di parziale difformità presuppone** dunque che le modificazioni apportate all'intervento costruttivo assentito si concretizzino in **divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera**, mentre si è in presenza di difformità totale o di variazioni essenziali, sanzionabili con la misura della demolizione, quando i **lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione**.

Anche una semplice sopraelevazione di un muro di contenimento richiede il permesso di costruire

Nel caso di specie, la realizzazione di un muro di contenimento che, anziché essere contenuto entro il limite assentito di un'altezza compresa tra 1 metro e 1 metro e 20cm, raggiunge i 2,35 metri (cioè un'altezza pressoché doppia) è certamente **ascrivibile al novero delle modifiche sostanziali dell'opera**, ancor di più se si considera che **anche una semplice sopraelevazione autonoma di un muro di contenimento richiede il permesso di costruire** in quanto si presenti idonea ad alterare stabilmente lo stato dei luoghi.

Alla scoperta della variazione essenziale in edilizia: nel limbo tra difformità totale e parziale

Cassazione: la variazione essenziale costituisce una tipologia di abuso edilizio intermedia tra la difformità totale e quella parziale.

[Leggi tutto su Ingenio!](#)

E la fiscalizzazione dell'abuso?

Infine, si ricorda che la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria deve essere **valutata nella fase esecutiva del procedimento**, successiva e autonoma rispetto all'ordine di

demolizione, nella quale la parte può dedurre in ordine alla situazione di pericolo che costituisce presupposto per la cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, con la conseguenza che tale valutazione non rileva ai fini della legittimità del provvedimento di demolizione.

Leggi anche

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

[Alla scoperta della variazione essenziale in edilizia: nel limbo tra difformità totale e parziale](#)

[Variazioni essenziali in edilizia: il dossier ANCE aggiornato con tutte le casistiche regione per regione](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*