

Abusi edilizi: si può demolire anche in assenza di SCIA

Le opere realizzate in diffinità o in assenza di SCIA non sono sempre soggette alla mera sanzione pecuniaria, in quanto anche gli interventi edilizi soggetti al regime della SCIA possono essere sanzionati con la demolizione tutte le volte in cui risultino contrastanti con la normativa urbanistica ed edilizia.

di [Matteo Peppucci](#) – 05.03.2025

Il comune può **legittimamente ingiungere una demolizione per opere realizzate senza la SCIA**: non è, quindi, regola generale quella per cui per abusi edilizi realizzati senza questo titolo abilitativo si vada incontro a una semplice sanzione pecuniaria, perché il Testo Unico Edilizia consente all'amministrazione di procedere anche con l'ordinanza di ripristino.

Lo ha chiarito - ed è un principio da tenere in forte considerazione - il Consiglio di Stato con la sentenza 536/2025 dello scorso 24 gennaio, che in realtà ha fornito, sul tema di cui sopra, un parere 'supplementare' visto che gli interventi abusivi sono stati inquadrati come di ristrutturazione edilizia soggetti al permesso di costruire, e non a semplice SCIA.

Gli abusi edilizi del contendere: SCIA o permesso di costruire?

Un Comune ha emesso un'**ordinanza di demolizione** per opere abusive realizzate da un privato. Le opere contestate consistevano in una **piattaforma con struttura metallica e tavolato in legno**, con una **piscina prefabbricata** ancorata al suolo.

Il proprietario ha impugnato l'ordinanza sostenendo che:

- le opere fossero **interventi di manutenzione straordinaria**, quindi non soggette a demolizione;
- sarebbero state opere soggette solo a **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), con conseguente **mera sanzione pecuniaria**, e non a **permesso di costruire** con possibilità di demolizione;
- non sussisteva impatto paesaggistico.

Sanatoria: anche in presenza di istanza la demolizione resta efficace

In primis, Palazzo Sada ricorda che **la presentazione di una richiesta di sanatoria non rende inefficace l'ordinanza di demolizione**, ma ne **sospende solo l'esecuzione temporanea**.

Se la sanatoria viene **rigettata**, l'ordine di demolizione torna immediatamente efficace.

Le caratteristiche dell'ordinanza di demolizione

L'ordinanza, inoltre, era adeguatamente motivata perché:

- descriveva chiaramente le opere abusive;
- faceva riferimento alla loro realizzazione **senza titolo edilizio**;
- citava i riferimenti normativi applicabili (dpr 380/2001 e Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Non era necessario che il Comune dimostrasse l'interesse pubblico alla demolizione, perché si tratta di un **atto vincolato** (quindi non discrezionale).

Questa piscina non è una pertinenza urbanistica

Entrando nel merito del tipo di intervento, il Consiglio di Stato spiega che **questa piscina non può essere considerata una pertinenza urbanistica**, perché:

- **non è un'opera di modesta entità**, ma ha un proprio impatto sul territorio;
- **non è accessoria**, ma ha **una sua autonomia funzionale ed economica**;
- **le piscine di grandi dimensioni sono nuove costruzioni**, soggette a permesso di costruire.

Modifica dei terreni in zona paesaggistica: serve il permesso di costruire

Secondo l'appellante, l'assoggettamento delle opere di che trattasi al regime della SCIA imponeva l'irrogazione di una mera sanzione pecuniaria, e non anche la sanzione demolitoria.

Ma il richiamo dell'[art. 33 del D.P.R. n. 380/2001](#), effettuato dall'ordinanza impugnata, dimostra che il Comune ha **qualificato le opere come di ristrutturazione edilizia**. Questo tipo di opere è soggetto al regime della SCIA solo quando siano **diverse da quelle indicate** all'[art. 10, comma 1, lett. c\), del D.P.R. n. 380/2001](#), tra i quali ultimi si annoverano anche gli interventi che implicano modificazione *“dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”*: poiché per “immobili” non si intendono solo gli “edifici” ma anche i fondi, **la modificazione della morfologia di terreni sottoposti a tutela paesaggistica non può considerarsi soggetta a semplice SCIA**, restando soggetta a permesso di costruire.

SCIA: se manca, scatta sempre una semplice multa? No, si può anche demolire

Il punto interessante è però nella 'coda' della sentenza: infatti, si evidenzia come le **opere realizzate in difformità o in assenza di SCIA non sono sempre soggette alla mera sanzione pecuniaria**.

La Sezione, infatti, ha già avuto occasione di precisare che anche le opere soggette al regime della SCIA sono soggette alla **sanzione ripristinatoria tutte le volte in cui essere risultino contrastanti con la normativa urbanistica ed edilizia** (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, n. 7326/2024, secondo cui *“....ai sensi dell'art. 37, ult. comma, del d.P.R. n. 380/2001, la mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36”*); ne consegue, secondo la costante giurisprudenza, che *“in presenza di abusivismo edilizio, ai sensi degli artt. 22 e 37, comma 1, d.p.r. n. 380/2001 (T.U. Edilizia), l'applicabilità della sanzione pecuniaria è limitata ai soli interventi astrattamente realizzabili previa denuncia d'inizio attività che siano, altresì, conformi agli strumenti urbanistici vigenti”* (Cons. Stato Sez. VI, 24-05-2013, n. 2873). Pertanto, *“laddove manchino i presupposti per l'intervento, come, per l'appunto, nel caso in cui l'opera sia stata posta in essere in violazione del regolamento edilizio, è ammessa l'adozione dell'ordinanza di demolizione”*. (Cons. Stato, Sez. VI, n. 193 del 15 gennaio 2018).

Leggi anche

[Trasformazione del sottotetto in superficie abitabile: niente SCIA, serve il permesso](#)

[Ampliamento del balcone: SCIA o permesso di costruire? Occhio all'abuso](#)

[Ristrutturazione edilizia leggera con SCIA o pesante con permesso? Le discriminanti](#)

[Da sottotetto ad appartamento con bagno e cucina: cambio d'uso con permesso o SCIA?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*