

# Totale difformità edilizia e parti conformi: i segreti della demolizione programmata

*In una recente sentenza del Consiglio di Stato, vengono fornite informazioni su quando si configura la totale difformità (trasformazione sostanziale dell'organismo edilizio), le conseguenze automatiche (demolizione vincolata), la questione delle parti conformi (nessun obbligo istruttorio per l'amministrazione) e gli aspetti processuali. I proprietari, comunque, possono proporre all'amministrazione un progetto di demolizione che tenga conto dell'individuazione delle parti ritenute conformi.*

di [Matteo Peppucci](#) – 22.07.2025

La **totale difformità** non lascia molto scampo a chi commette **abusi edilizi** 'pieni': anche in epoca di **Salva Casa**, ad esempio, è esclusa la possibilità di ricorrere alla **sanatoria semplificata** se si tratta di totale difformità o assenza del permesso di costruire (c'è un po' più di margine in caso di assenza della SCIA e di **variazioni essenziali**), mentre la conseguenza diretta di un illecito simile è sempre e solo l'ordinanza di demolizione.

## Il caso: trasformazione di una villetta

La sentenza del Consiglio di Stato n. 5883/2025 chiarisce definitivamente i contorni della "totale difformità" edilizia, confermando che **quando un intervento si discosta significativamente dal titolo originario creando un organismo edilizio diverso, l'amministrazione è vincolata all'ordine di demolizione totale.**

Il caso riguardava la **trasformazione di una villetta su tre livelli in un fabbricato di cinque piani**, con il Supremo Collegio che ha respinto la richiesta dei proprietari di ottenere un accertamento istruttorio per distinguere le parti conformi da quelle abusive.

## Il concetto di totale difformità

La totale difformità rappresenta una delle violazioni più gravi in materia edilizia, caratterizzata dalla realizzazione di un organismo edilizio completamente diverso rispetto a quello autorizzato.

Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, la fattispecie era paradigmatica: una villetta **originariamente autorizzata su tre livelli** (seminterrato, rialzato e mansarda) **si era trasformata in un fabbricato di cinque piani fuori terra.**

Il Supremo Collegio ha precisato che la **valutazione della totale difformità deve considerare gli elementi nel loro complesso**, non singolarmente.

Come affermato nella precedente sentenza n. 6063/2019, *"la valutazione complessiva dei suindicati elementi (altezza e volumetria) integrano, infatti, gli estremi di un intervento eseguito in totale difformità rispetto al permesso di costruire"*.

Non è quindi sufficiente analizzare separatamente ogni singola violazione, ma **occorre verificare se l'insieme delle difformità ha generato un'opera sostanzialmente diversa da quella autorizzata.**

## Quando si configura la totale difformità

La totale difformità si verifica quando sussistono congiuntamente **diversi elementi che, nel loro complesso, configurano la realizzazione di un "quid novi" rispetto al progetto approvato.**

Nel caso specifico, gli elementi determinanti erano:

- rilevanti incrementi volumetrici che hanno stravolto l'originaria configurazione dell'edificio;
- violazione delle altezze massime consentite con l'aggiunta di due piani non autorizzati;
- superamento delle distanze dai confini previste dal progetto originario;
- trasformazione dell'intera concezione architettonica dell'immobile.

La giurisprudenza consolidata stabilisce che **non è necessaria la contemporanea presenza di tutti gli abusi possibili**, ma è sufficiente che le violazioni riscontrate, considerate nel loro insieme, abbiano prodotto un **organismo edilizio sostanzialmente diverso da quello legittimamente autorizzato**.

### **Le conseguenze: demolizione totale vincolata**

Una volta accertata la totale difformità, l'amministrazione non ha alcuna discrezionalità nella scelta della sanzione.

Il Consiglio di Stato ha ribadito che *"alla luce della normativa di disciplina del potere pubblico, l'amministrazione è vincolata all'adozione dell'ordine di demolizione senza che possa essere evocato il principio di proporzionalità che opera in presenza di valutazioni discrezionali"*.

Questa automaticità della sanzione demolitoria si giustifica con la gravità dell'abuso, che non consente margini di valutazione discrezionale all'autorità amministrativa.

L'ordine di demolizione deve riguardare l'intero manufatto, anche nelle parti teoricamente conformi al titolo, quando gli interventi abusivi hanno reso non più identificabile e ripristinabile quanto regolarmente edificato.

### **La questione delle parti conformi**

Un aspetto particolarmente delicato riguarda il destino delle **eventuali parti dell'edificio realizzate in conformità al titolo originario**.

I ricorrenti avevano chiesto al Comune di **svolgere un'attività istruttoria per individuare esattamente le opere eseguite in difformità**, al fine di **distinguerle da quelle conformi** e ottenere una demolizione solo parziale.

Il Consiglio di Stato ha chiarito che **tale richiesta è priva di fondamento giuridico**. Una volta accertata la totale difformità, **la normativa vigente non pone a carico dell'amministrazione alcun obbligo "partecipativo"** rispetto alle operazioni di demolizione spontanea, né l'obbligo di collaborare con il privato per l'individuazione delle porzioni da demolire.

Tuttavia, il Supremo Collegio ha precisato un importante principio: **i proprietari possono proporre all'amministrazione un progetto di demolizione che tenga conto dell'individuazione delle parti ritenute conformi**. In tal caso, sarà onere della parte privata dimostrare la conformità di parte dell'edificio, mentre l'amministrazione dovrà pronunciarsi sul progetto senza essere tenuta all'accertamento istruttorio richiesto.

### **La fase esecutiva**

Per quanto concerne l'esecuzione dell'ordine di demolizione, il Testo Unico Edilizia stabilisce che il soggetto destinatario dell'ordinanza deve provvedere al *"ripristino dello stato dei luoghi"* con *"azioni di tempestiva e puntuale ottemperanza"*.

Durante questa fase esecutiva, i proprietari possono tecnicamente non incidere sulle parti autonome non oggetto dell'ordine di demolizione, ma tale possibilità non genera alcun diritto soggettivo né obbligo istruttorio in capo all'amministrazione.

### **Implicazioni processuali**

Dal punto di vista processuale, la sentenza conferma che una volta accertata con sentenza passata in giudicato la legittimità dell'ordinanza demolitoria per totale difformità, non è più possibile rimettere in discussione tale qualificazione.

I proprietari non possono invocare un presunto diritto all'accertamento delle parti conformi, né chiedere al giudice di disporre una consulenza tecnica d'ufficio per tale finalità, trattandosi di questioni già definitivamente risolte nel precedente giudizio di legittimità dell'ordinanza.

---

**Leggi anche**

[Ristrutturazione edilizia in totale difformità: senza permesso scatta la demolizione](#)

[Interventi abusivi e Decreto Salva Casa: le differenze tra totale e parziale difformità](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*