

# Abusi edilizi in zona vincolata: prima del Salva Casa demolizione automatica, oggi sanatoria possibile

*Prima del 27 luglio 2024, qualsiasi tipo di intervento abusivo, anche in parziale difformità dal titolo abilitativo, e commesso in area vincolata, aveva come conseguenza la demolizione, mentre oggi il Salva Casa consente la sanatoria paesaggistica anche per opere con aumento di volume, purché si tratti di difformità parziali e le opere risultino compatibili con i vincoli.*

di [Matteo Peppucci](#) – 24.02.2026

C'è un pre 27 luglio 2024 e un post 27 luglio 2024 per quanto riguarda gli [abusi edilizi in parziale difformità commessi in zona vincolata](#).

Prima di tale data, che coincide con l'entrata in vigore del DL Salva Casa, qualsiasi tipo di abuso, sia commesso in totale che in parziale difformità da qualsiasi tipo di titolo abilitativo (anche la SCIA), in zona vincolata, aveva come conseguenza la demolizione.

Oggi, invece, grazie alle [novità introdotte dal DL Salva Casa](#), il **rilascio della sanatoria paesaggistica è possibile anche per i nuovi volumi a condizione che si tratti di interventi in difformità parziale dal permesso di costruire** oppure in **assenza o difformità dalla SCIA**, o in **variazione essenziale**, e purché l'autorità preposta alla gestione del vincolo ritenga le opere compatibili con i vincoli paesaggistici.

La sentenza 931/2026 del 4 febbraio del Consiglio di Stato ci aiuta a ricordare come funzionava 'prima' dell'avvento del DL 69/2024.

## Gli abusi edilizi del contendere

Si dibatte sul ricorso contro l'ordinanza di demolizione impartita dal comune per la realizzazione di una **pluralità di opere edilizie in difformità dai titoli abilitativi rilasciati**, consistenti, in particolare:

- nell'esecuzione di un locale garage con altezza pari a m. 3,00, superiore di circa m. 0,60 rispetto a quella assentita, con conseguente allineamento del solaio del garage a quello del sottotetto;
- nella realizzazione di un massetto di circa m. 0,20 al di sopra del piano di campagna;
- nella costruzione, sul lato sinistro del prospetto nord, di un pilastro in calcestruzzo armato non previsto nel progetto approvato, ritenuto funzionale al sostegno di un possibile solaio non edificato;
- nell'innalzamento della copertura, con altezza sotto trave al bordo pari a m. 0,75, anziché m. 0,50 come assentito;
- nell'aumento dell'altezza del torrino scala di circa m. 0,50 rispetto a quanto autorizzato.

Secondo il TAR, non c'erano margini per invocare una sanatoria, in quanto l'insieme delle opere accertate – e, segnatamente, la realizzazione del pilastro in calcestruzzo armato, valutato idoneo ad alterare lo stato dei luoghi e a richiedere autonomo permesso di costruire - era riconducibile a una **fattispecie di modifiche sostanziali dell'opera, tali da integrare una totale difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato**.

L'intervento realizzato avrebbe comportato la creazione di un organismo edilizio del tutto diverso da quello assentito, giustificando pertanto l'adozione del provvedimento demolitorio. Ne è conseguita l'affermazione del carattere vincolato e doveroso dell'ordine di demolizione, con esclusione della necessità di una motivazione ulteriore in ordine alle ragioni di pubblico interesse diverse dal ripristino della legalità violata.

Per i ricorrenti, però, si trattava di parziale difformità e la sanzione demolitoria era spropositata (sarebbe stata sufficiente una multa).

## Parziale o totale difformità? Le discriminanti

Il Collegio ritiene di non condividere integralmente l'impostazione seguita dal giudice di primo grado nella parte in cui ha ricondotto l'insieme delle opere contestate alla nozione di totale difformità di cui all'[art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001](#) (TUE).

Infatti, ad eccezione della **realizzazione del pilastro in calcestruzzo armato** – opera strutturale non prevista in progetto e autonomamente rilevante sotto il profilo edilizio – le **ulteriori difformità accertate**

(incremento delle altezze, allineamento dei solai, innalzamento della copertura e del torrino scala, realizzazione del massetto sul piano di campagna) **non appaiono, singolarmente considerate, riconducibili alle ipotesi** tipizzate di cui all'[art. 32, comma 1, del TUE](#), cioè alle variazioni essenziali.

### **Prima del Salva Casa: cambia poco il tipo di difformità, in zona vincolata si demolisce**

In ogni caso, evidenzia Palazzo Spada, anche prescindendo dalla configurabilità di una qualificazione delle opere in termini di difformità totale, dall'ordinanza di demolizione impugnata, che reca espresso riferimento al d. lgs. n. 42 del 2004, emerge che gli interventi in contestazione sono stati eseguiti in area non solo soggetta a rischio sismico ma anche sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale.

Alla luce della **disciplina applicabile razione temporis** (i fatti sono precedenti all'entrata in vigore del DL Salva Casa), dunque, l'amministrazione comunale ha legittimamente e doverosamente irrogato la sanzione demolitoria, trovando applicazione le previsioni dell'art. 32, comma 3 del TUE, che, nella formulazione vigente sino al 27 luglio 2024, dispone(va) che gli interventi "di cui al comma 1", ove «[...] *effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali*».

Insomma: **non costituiscono in nessun caso ipotesi di parziale difformità** dal permesso di costruire ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. n. 380 del 2001 le **opere eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela oppure su aree vincolate** (come nel caso di specie).

In tali ipotesi, [l'art. 27, comma 2](#), prevede sempre la **demolizione, senza acconsentire a forme alternative di sanzione** (come quella pecuniaria di cui all'art. 34).

### **E oggi? Sanatoria possibile anche per i nuovi volumi**

In base alle nuove regole del DL Salva Casa, è possibile sanare gli interventi abusivamente realizzati "*anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati*", purché si tratti di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA e purché l'autorità paesaggistica ritenga le opere compatibili con i valori paesaggistici.

Oggi, quindi, [l'articolo 36-bis del DPR 380/2001](#) consente la **sanatoria paesaggistica anche per opere con aumento di volume**, purché si tratti di difformità parziali e le opere risultino compatibili con i vincoli. La Soprintendenza deve valutare nel merito la compatibilità paesaggistica, senza preclusioni assolute basate sul solo incremento volumetrico.

### **Sanatoria paesaggistica pre e post Salva Casa: le FAQ dedicate**

#### **1. Cosa accadeva agli abusi edilizi in zona vincolata prima del DL Salva Casa?**

Prima del 27 luglio 2024, qualsiasi intervento abusivo realizzato in area vincolata – anche se in **parziale difformità** dal titolo edilizio – comportava **automaticamente la demolizione**, senza possibilità di sanatoria o di sanzione alternativa.

#### **2. Perché il 27 luglio 2024 rappresenta uno spartiacque?**

È la data di entrata in vigore del **DL 69/2024 (Salva Casa)**, che ha modificato il regime sanzionatorio per gli abusi edilizi in zona vincolata, introducendo la **possibilità di sanatoria paesaggistica** in presenza di determinate condizioni.

#### **3. La sentenza n. 931/2026 del Consiglio di Stato cosa chiarisce?**

La pronuncia ricostruisce il **quadro normativo precedente al Salva Casa**, ribadendo che, per interventi eseguiti prima del 27 luglio 2024 in area vincolata, l'amministrazione era **obbligata a disporre la demolizione**, a prescindere dal tipo di difformità.

#### **4. Qual era il nodo del contenzioso esaminato dai giudici?**

Il caso riguardava più opere realizzate in difformità dal titolo edilizio (aumenti di altezza, innalzamento della copertura, pilastro non autorizzato). Il dibattito verteva sulla loro qualificazione come **parziale o totale difformità**, con effetti diretti sulla sanzione applicabile.

## 5. Come si distingue la parziale dalla totale difformità?

Secondo il Collegio, non tutte le difformità riscontrate integravano automaticamente una **totale difformità**. Tuttavia, la presenza di opere strutturali autonome e l'esecuzione in **zona vincolata** rendevano comunque inapplicabile il regime sanzionatorio più favorevole.

## 6. Perché in zona vincolata, prima del Salva Casa, si demoliva sempre?

Perché l'art. 32, comma 3, del d.P.R. 380/2001, nella versione vigente fino al 27 luglio 2024, qualificava **tutti gli interventi abusivi su immobili vincolati** come totale difformità o variazione essenziale, escludendo la sanzione pecuniaria e imponendo la demolizione.

## 7. Cosa cambia oggi con il DL Salva Casa per gli abusi in area vincolata?

Oggi l'art. 36-bis del d.P.R. 380/2001 consente la **sanatoria paesaggistica anche in presenza di nuovi volumi o superfici**, purché l'abuso sia una **difformità parziale** e l'autorità paesaggistica (Soprintendenza) ne accerti la **compatibilità con i valori tutelati**, senza preclusioni automatiche.

---

### Leggi anche

[Salva Casa: il progetto di sanatoria paesaggistica va valutato da comune e Soprintendenza](#)

[Sanatoria paesaggistica: col Salva Casa il perimetro si allarga ai nuovi volumi](#)

[Abusi edilizi senza permesso o SCIA: in zona vincolata si demolisce di default](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*