

Mansarde abusive abitabili: l'omessa demolizione può costare 20 mila euro

La sopraelevazione finalizzata alla realizzazione di mansarde abitative comporta aumento del numero dei piani e della volumetria residenziale: si tratta di nuova costruzione, che se realizzata senza permesso di costruire fa scattare l'ingiunzione di demolizione e una multa fino a 20 mila euro in caso di non ottemperanza.

di [Matteo Peppucci](#) – 24.03.2026

L'articolo analizza le conseguenze sanzionatorie della realizzazione di mansarde abitabili abusive, chiarendo che la sopraelevazione finalizzata a uso residenziale costituisce nuova costruzione per aumento di volumetria e numero dei piani. In assenza di permesso di costruire, si applica l'ingiunzione di demolizione ex art. 31 d.P.R. 380/2001 e, in caso di mancata ottemperanza entro 90 giorni, una sanzione pecuniaria fino a 20.000 euro. La sentenza n. 582/2026 del TAR Sicilia conferma la legittimità della sanzione massima, specie in presenza di vincolo paesaggistico e di un condono definitivamente negato.

Quando si riceve un'[ordinanza di demolizione](#) per un [abuso edilizio](#), bisogna conoscere alcune regole basilari per evitare che la situazione peggiori ulteriormente. Infatti, se non si ottempera entro 90 giorni, non solo il comune può legittimamente 'confiscare' l'immobile o l'opera edilizia annettendola al patrimonio comunale, ma **può anche irrogare una sanzione pecuniaria molto pesante, di addirittura 20 mila euro.**

Nel caso della sentenza 582/2026 del 6 marzo del Tar Sicilia, che si occupa di una mansarda abitabile, il rischio si materializza perché l'[articolo 31 del Testo Unico Edilizia](#) ci spiega che le **multe devono essere rapportate alla 'gravità' dell'illecito**, cioè variano se si tratta di un abuso totale, una totale difformità o un abuso parziale.

Il range - che per legge va da 2.000 a 20.000 euro - è quindi molto vasto, ma in questo caso si arriva al massimo. Vediamo perché.

Il caso: mansarda abitabile con aumento di volumetria

Due comproprietarie di un fabbricato sito nel Comune di Termini Imerese, ricadente in zona soggetta a vincolo d'inedificabilità assoluta ex art. 15, comma 1, lett. a), l.r. siciliana n. 78/1976 (fascia di 150 metri dalla battigia del mare), impugnavano le ordinanze comunali con cui veniva loro ingiunto il pagamento di € 20.000 ciascuna, a titolo di sanzione pecuniaria per la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione delle opere abusive - una **mansarda abitabile con aumento di volumetria e una veranda al piano terra** - realizzate senza titolo edilizio.

L'istanza di condono era stata in precedenza rigettata, con diniego divenuto definitivo.

La qualificazione dell'abuso

Secondo le ricorrenti, le opere avrebbero dovuto essere ricondotte alla ristrutturazione edilizia ex [art. 33 T.U.E.](#), con applicazione della sola riduzione in pristino.

Per il TAR, la situazione è molto diversa: la **sopraelevazione finalizzata alla realizzazione di mansarde abitative**, infatti, comporta aumento del numero dei piani e della volumetria residenziale: si tratta, pertanto, di intervento soggetto al regime sanzionatorio dell'art. 31 T.U.E., come confermato dall'art. 12, comma 2, l.r. n. 16/2016. La presenza del vincolo paesaggistico e l'assenza del nulla osta soprintendenziale avrebbero comunque giustificato la sanzione demolitoria.

La doglianza è quindi infondata, stante quanto chiaramente disposto dall'art. 12, comma 2, legge reg. n. 16/2016 (di recepimento, con modifiche, in ambito regionale dell'art. 32 d.P.R. n. 380/2001) che annovera tra le difformità edilizie disciplinate dall'art. 31 d.P.R. n. 380/2001 (a sua volta recepito l'art. 1 di tale legge reg.), le variazioni che implicano l'aumento del numero dei piani o delle unità abitative.

Siccome le opere abusive oggetto della fattispecie di causa **consistono proprio nella sopraelevazione dell'edificio preesistente al fine di ricavarvi delle mansarde abitabili**, con aumento di volumetria e di superficie utile a fini residenziali, l'operato del comune è assolutamente legittimo.

L'importo della multa: i 20 mila euro sono 'giusti'?

Tali manufatti, valutati assieme alla trasformazione del prospetto del fabbricato (ricompreso, come detto, in una zona soggetta a vincolo paesaggistico) in mancanza del necessario N.O. soprintendizio, **giustificherebbero pur sempre l'irrogazione della sanzione demolitoria** ai sensi del combinato disposto degli artt. 31 e 32 d.P.R. n. 380/2001.

Secondo il TAR, è da considerare infondata poi la doglianza secondo la quale l'Amministrazione intimata avrebbe violato il *principio d'irretroattività della sanzione*, comminando la sanzione pecuniaria ex art. 31, comma 4 *bis*, d.P.R. n. 380/2001 per opere abusive risalenti ad un frangente precedente all'introduzione di tale disposizione da parte del legislatore.

Invero, in senso contrario a quanto dedotto da parte ricorrente, è necessario considerare che **tale sanzione è correlata in realtà al mancato adempimento spontaneo ad un'ingiunzione di demolizione di opere abusive**; "condotta" che, nel caso oggetto del decidere, si è verificata nel corso dell'anno 2022, quindi molto dopo l'introduzione della sanzione in discorso, avvenuta nel 2014.

Infine, essendo pacifico che l'area dove si trovano i cespiti delle ricorrenti, è **gravata da vincolo paesaggistico d'inedificabilità**, scatta l'irrogazione della sanzione pecuniaria in questione in cifra fissa, **pari ad € 20.000,00**.

Chi colpisce la sanzione? Tra responsabile dell'abuso e destinatario dell'ordine di demolizione

Inoltre, si evidenzia che, contrariamente a quanto ritenuto da parte ricorrente la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 31, comma 4 *bis*, d.P.R. n. 380/2001, **non viene irrogata al responsabile dell'abuso edilizio** (che, nella fattispecie oggetto del decidere, è una persona diversa dalle attuali ricorrenti) **ma a coloro, i quali, dopo aver ricevuto un'ingiunzione di demolizione, non vi abbiano prestato ottemperanza**, come accaduto nel caso specifico.

Omessa demolizione di abuso: FAQ tecniche

Quando una mansarda abitabile è considerata abuso edilizio?

Quando è realizzata tramite sopraelevazione che comporta aumento di volumetria o del numero dei piani senza permesso di costruire, configurando una nuova costruzione.

La mansarda può essere qualificata come ristrutturazione edilizia?

No, se determina incremento di volume o superficie residenziale. In questi casi non si applica l'art. 33 TUE, ma il regime sanzionatorio dell'art. 31.

Cosa succede se non si ottempera all'ordine di demolizione entro 90 giorni?

Scatta l'acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio comunale e può essere irrogata una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro.

Perché nel caso esaminato è stata applicata la sanzione massima di 20.000 euro?

Per la gravità dell'abuso, l'aumento di volumetria residenziale e la presenza di un vincolo paesaggistico di inedificabilità assoluta.

A chi viene applicata la sanzione pecuniaria da 20.000 euro?

Non al responsabile originario dell'abuso, ma al soggetto che, ricevuta l'ingiunzione di demolizione, non vi abbia ottemperato nei termini.

Leggi anche

[Parziale difformità: demolizione o possibile sanzione pecuniaria?](#)

[Abuso edilizio, quanto mi costi? L'omessa demolizione va da 2 mila a 20 mila euro](#)

[Abusi edilizi: il comune può optare per demolizione d'ufficio, ingiunzione di demolizione o sanzione pecuniaria](#)