

Cambio di destinazione d'uso senza SCIA: ok alla demolizione

La possibilità di assoggettare a mera sanzione pecuniaria le opere abusive è legata alla loro conformità urbanistica ed edilizia

di [Redazione tecnica](#) – 19.09.2024

La presentazione della domanda di accertamento di conformità non comporta l'inefficacia del provvedimento di demolizione, ma determina solo la **sospensione temporanea della fase di esecuzione**, e quindi la sospensione dei termini concessi per provvedere alla demolizione spontanea dell'abuso.

Una volta decorso il tempo concesso per la sospensione, tuttavia, il termine previsto per la demolizione spontanea ricomincia a decorrere regolarmente, pertanto, se decorso anche questo periodo l'ingiunzione non dovesse essere rispettata, l'Amministrazione sarebbe tenuta ad accertare l'inadempienza e a procedere con l'**acquisizione gratuita del manufatto** al patrimonio comunale; ciò anche se dovesse trattarsi di abusi realizzabili con SCIA, che sono assoggettabili a sanzione demolitoria esattamente come quelli realizzabili con **permesso di costruire**.

Accertamento conformità: dopo la sospensione, i termini dell'ordine di demolizione decorrono regolarmente

A spiegarlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 30 agosto 2024, n. 7326**, con cui ha rigettato un ricorso legato alla demolizione di opere in parte realizzate in difformità dal titolo e in parte conseguite in assenza totale di autorizzazione, all'interno di un'area agricola sottoposta a **vincoli paesaggistici** e dichiarata **sismica**.

Nel caso in esame, una volta decorso quasi tutto il termine concesso per provvedere alla demolizione spontanea delle opere, il ricorrente ha presentato domanda di **accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36** del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), che ha determinato la sospensione temporanea dell'ordine di esecuzione, fino a quando tale periodo non si è concluso con l'avvenuta formazione del **silenzio-rigetto** (non impugnato) sull'istanza di sanatoria.

A seguito di ciò, i termini obbligatori per provvedere alla demolizione sono ripresi a decorrere e poi trascorsi inutilmente - posto che il ricorrente non ha adempiuto all'obbligo di ripristino - pertanto l'Amministrazione ha provveduto ad applicare la **sanzione pecuniaria di cui ai commi 4-bis, 4-ter e 4-quater dell'art. 31 del TUE**, e a constatare l'accertamento dell'**inottemperanza** dell'ordine di demolizione, con conseguente acquisizione delle opere e dell'area di sedime.

Osserva il Consiglio che non si rileva alcun vizio in merito all'operato dell'Amministrazione, che risulta aver atteso correttamente i termini legati alla sospensione e, solo in seguito, ha emesso i provvedimenti sanzionatori.

Il solo vizio che può essere ritenuto imputabile al Comune era la **necessità di acquisire il parere delle Autorità preposte alla tutela dei vincoli** sull'area prima che la domanda di sanatoria fosse esitata, ma, si spiega, si tratta di un vizio che avrebbe potuto inficiare unicamente la validità del silenzio-rigetto, che tuttavia **non è stato impugnato**.

Opere assoggettate a SCIA: valida la demolizione

La sanzione demolitoria risulta correttamente applicata anche in relazione ad ulteriori opere realizzate senza titoli, quali **cambio di destinazione d'uso del manufatto** (da stalla ad abitazione), e la **realizzazione di 2 porticati** in aderenza allo stesso.

In quanto all'avvenuto cambio di destinazione d'uso, non risulta applicabile al caso di specie la disposizione prevista dalla **L. R. Campania n. 19/2001**, che all'art. 2, comma 5, recita *"Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero."* In questo caso, infatti, è stato effettuato un cambio di destinazione *"da stalla per uso bovini a immobile per civile abitazione, con variazioni sia prospettiche che di suddivisione interna"*.

Tale intervento è da ricomprendersi nel **cambio d'uso con opere**, posto che, il "mutamento di destinazione d'uso senza opere" è esclusivamente quello che avviene senza la realizzazione di opere, sia esterne che

interne. L'intervento non è quindi conseguibile in edilizia libera ma è **assoggettato a SCIA**, come i due porticati che il ricorrente reputerebbe pertinenziali.

Si rileva a tal proposito che, il **vincolo pertinenziale** è riconoscibile soltanto a opere di modestissima entità e accessorie rispetto a quella principale, come i piccoli manufatti contenenti impianti tecnologici, mentre non è assimilabile ad opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia, e quindi non siano coesenziali, al fabbricato principale.

Ebbene, si spiega, gli **interventi assoggettati a SCIA possono essere soggetti a sanzione demolitoria**, essendo che la possibilità di ottenere la **fiscalizzazione dell'abuso** - ovvero la sostituzione della sanzione demolitoria con quella pecuniaria - è applicabile alle opere realizzabili con SCIA che rispettino i requisiti di conformità relativi alla normativa urbanistica ed edilizia.

Spetta al ricorrente in questi casi dimostrare che gli **interventi rispettino i requisiti di conformità**, mentre, nel caso in esame, il ricorrente nulla ha dedotto in merito. Il ricorso viene in conclusione respinto.

Il cambio di destinazione d'uso dopo il Salva Casa

Ricordiamo che molta dell'attuale giurisprudenza riguarda interventi antecedenti il D.L. n. 69/2024 (c.d. Salva Casa), convertito con **legge n. 105/2024**, che ha introdotto modifiche all'**articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001** in materia di mutamento di destinazione d'uso, distinguendo tra **cambi di destinazione d'uso orizzontali** (all'interno della stessa categoria) e **verticali** (tra categorie diverse), **con o senza opere edilizie**.

Una delle novità più significative riguarda proprio i cambi di destinazione d'uso verticali, ai sensi del comma 1-quinquies dell'art. 23-ter secondo cui è necessario:

- per il mutamento di destinazione senza opere, una segnalazione certificata di inizio attività (**SCIA**);
- per il mutamento di destinazione con opere, lo stesso titolo necessario per l'esecuzione delle opere stesse.

Si tratta di disposizioni che devono comunque tenere conto dell'integrazione all'art. 10, comma 2 dello stesso **Testo Unico Edilizia**, secondo cui *"Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività"*.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*