

Gli effetti della sanzione alternativa alla demolizione dopo il Decreto Salva Casa

Il Decreto Salva Casa modifica la definizione di stato legittimo contenuta nel testo unico edilizia con importanti effetti per la fiscalizzazione degli abusi edilizi

di [Gianluca Oreto](#) – 30.05.2024

Tra le tante modifiche al Testo Unico Edilizia apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) di cui si è discusso negli ultimi giorni, una è decisamente passata in sordina quasi non fosse una grandissima novità.

Sto parlando degli effetti della sanzione alternativa alla demolizione sulla condizione legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare. Per comprenderla occorre, a monte, definire e aver chiaro il problema.

La demolizione degli abusi edilizi

L'attuale versione del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) consente la regolarizzazione (sanatoria ordinaria) degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire/SCIA pesante, in totale difformità o con variazioni essenziali, a patto che si tratti di "abusi formali" e, quindi, in possesso della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la doppia conformità).

In assenza di doppia conformità, così come prevede l'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (anche questo modificato dal Decreto Salva Casa), si attiva il procedimento che porterà alla demolizione dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, previo parere delle amministrazioni competenti.

Se l'opera risponde alle su-richiamate condizioni, il Comune può provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive (che non può essere il responsabile dell'abuso). Quindi dal Decreto Salva Casa ci sarà un'alternativa alla demolizione di questa tipologia di abusi edilizi, ma solo a determinate condizioni.

La sanzione alternativa alla demolizione

Nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33);
- eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34);
- eseguiti in base a permesso annullato (art. 38);

l'attuale normativa edilizia consente (a determinate condizioni) l'irrogazione di una sanzione alternativa alla demolizione, con differenti effetti.

In particolare, l'art. 33, comma 2, relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, dispone che qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria.

Anche il successivo art. 34, comma 2, relativo in questo caso agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, dispone che quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione.

Infine, l'art. 38, commi 1 e 2, relativo agli interventi eseguiti in base ad un permesso annullato, prevede che, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure

amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione.

Nell'irrogazione e pagamento delle 3 sanzioni alternative alla demolizione vi è, però, una enorme differenza:

- nei primi due casi (artt. 33 e 34) l'abuso edilizio viene "tollerato" dalla pubblica amministrazione ma resta pur sempre un abuso con tutte le conseguenze del caso (assenza dello stato legittimo, impossibilità di presentare titoli per intervenire sull'immobile oltre che impossibilità di accesso ai bonus edilizi);
- nel terzo caso (art. 38), l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria (art. 36).

Sostanzialmente solo la sanzione alternativa irrogata nel caso di interventi eseguiti in base ad un permesso annullato consente la sanatoria dell'abuso. Negli altri due casi no, almeno fino al Decreto Salva Casa.

Cosa cambia con il Decreto Salva Casa

Il Decreto Salva Casa apporta una importante modifica all'art. 9-bis, comma 1-bis, del Testo Unico Edilizia. Oltre ad una piccola ma importante modifica al primo periodo, viene inserito il seguente:

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Ciò significa che dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del provvedimento "Salva Casa" (ovvero da oggi), e sempre che questa disposizione sia integralmente confermata, concorreranno allo stato legittimo, oltre che i provvedimenti in sanatoria di cui agli articoli 36, 36-bis (nuovo) e 38, anche il pagamento delle sanzioni di cui agli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, ovvero:

- la sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
- la sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- la sanzione prevista per gli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA leggera;
- la sanzione prevista per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo realizzati in assenza di SCIA su immobili vincolati o non vincolati ma compresi in ZONA A;
- la sanzione prevista in caso di SCIA tardiva;
- la dichiarazione di un tecnico abilitato relativa alle tolleranze costruttive-esecutive.

Va aggiunto che il Decreto Legge n. 69/2024 ha anche modificato l'importo della sanzione alternativa alla demolizione nel caso dell'art. 34. Il nuovo comma 2, infatti, diventa il seguente:

*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al **triplo del costo di produzione** (ndr prima era il doppio), stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo del valore venale** (ndr prima era il doppio), determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*