

Abusi edilizi: quando è possibile evitare la demolizione?

In presenza di parziali difformità non si può applicare l'art. 31 del Testo Unico Edilizia. Rimane però aperta la possibilità di parziale demolizione ai sensi dell'art. 34

di [Redazione tecnica](#) – 26.03.2025

Non si può imporre la **demolizione** di un immobile **ex art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)** se non c'è almeno una **variazione essenziale** rispetto al titolo edilizio. Secondo quanto previsto dalla norma, la sanzione demolitoria è infatti applicabile nei casi di opere realizzate in assenza, totale difformità, ovvero variazione essenziale rispetto al titolo edilizio.

Nel caso quindi di opere che si configurino come una ridistribuzione interna degli spazi e aumento di cubatura e di superficie utile rientranti nelle c.d. tolleranze costruttive, si parla di **parziali difformità**, non sanzionabili ai sensi dell'art. 31 ma ai sensi dell'art. 34 dello stesso T.U.E., che prevede eventualmente la demolizione delle parti difformi, se non si pregiudicano le parti conformi.

Ordine di demolizione: la differenza tra totale e parziale difformità

Ed è sulla base di questi presupposti che il **TAR Campania**, con la **sentenza del 7 marzo 2025, n. 1839**, ha accolto il ricorso per l'annullamento dell'ordine di demolizione relativo a opere abusive realizzate su un immobile di tre piani fuori terra.

Nello specifico, l'immobile aveva queste caratteristiche:

- il piano rialzato era **ante '67**;
- il primo piano e il sottotetto sono stati realizzati in virtù di una licenza edilizia rilasciata nel 1977, contestualmente al **certificato di abitabilità** del 1977;
- i locali sottotetto sono stati oggetto di **cambio di destinazione d'uso** ex L.R. n. 19/2001 assentito con **permesso di costruire**;
- la copertura era stata modificata come **variante strutturale in corso d'opera**, comunicata con D.I.A., ormai consolidata.

Secondo i ricorrenti, il Comune non avrebbe potuto emettere un ordine di demolizione in quanto gli interventi effettuati andavano eventualmente qualificati come parziali difformità, sanzionabili ai sensi dell'art. 34 e non dell'art. 31 in quanto:

- l'**aumento dell'altezza utile** interna di uno dei piani avrebbe portato a un minimo aumento di cubatura, eventualmente qualificabile come **parziale difformità**;
- stessa cosa per l'aumento di superficie utile rilevato, rientrante tra le **tolleranze costruttive** o tutt'al più configurabile come **difformità parziale** senza possibilità di applicare la sanzione demolitoria;
- la modifica della distribuzione interna tramite l'apertura di un varco di collegamento con un locale, rappresentano interventi di **manutenzione straordinaria**.

Sanzione demolitoria: cosa prevede il Testo Unico Edilizia

Tutte tesi condivise dal Tribunale Amministrativo: la totale difformità si verifica ove l'edificio realizzato sia **radicalmente diverso** per caratteristiche tipologiche e volumetriche, di tal che l'opera è da equiparare a quella posta in essere in assenza di permesso di costruire.

L'articolo 31 del d.P.R. n. 380/2001 prevede la sanzione della demolizione nei casi di:

- assenza totale di permesso di costruire;
- totale difformità rispetto al titolo edilizio;
- variazione essenziale del progetto approvato.

La **totale difformità** si verifica quando l'edificio è **radicalmente diverso per tipologia e volumetria** da quanto autorizzato, al punto da poter essere equiparato a un'opera realizzata senza permesso di costruire.

In base al disposto dell'art. 32 d.P.R. n. 380/2001, configurano **variazioni essenziali** rispetto al titolo edilizio:

- a. *mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
 - b. *aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
 - c. *modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
 - d. *mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
 - e. *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*
2. *Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*
 3. *Gli interventi di cui al comma 1, 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.”.*

Se invece le modifiche rientrano in una **ristrutturazione edilizia “pesante”** o in una **parziale difformità**, la sanzione applicabile non è la demolizione, bensì quella prevista dall'articolo 34 del Testo Unico Edilizia, secondo cui:

1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*
2. *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, 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, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

Modifiche interne e ampliamento minimo: è difformità parziale

Nel caso in esame, il Comune aveva contestato queste opere considerandole un **abuso edilizio sanzionabile con demolizione**. Tuttavia, il TAR ha stabilito che le difformità contestate dal Comune non rientrano tra quelle previste dagli **articoli 31 e 32**, in quanto **non alterano radicalmente il progetto approvato**.

Le difformità indicate nell'ordinanza di demolizione configurano modifiche del distributivo interno, delle forometrie sui prospetti, delle altezze interne - senza che sia contestata la modifica di quella esterna - della conformazione del tetto, la realizzazione di taluni vani tecnici e un limitato incremento della superficie del vano ascensore non parametrata alla volumetria complessiva dell'edificio.

Il TAR ha quindi accolto il ricorso: L'ordine di demolizione è stato quindi **annullato**, con obbligo per il Comune di **rieditare il procedimento**, valutando le opere alla luce dell'**articolo 34**, che disciplina le **parziali difformità** e prevede un iter sanzionatorio differente.