

Sanzione pecuniaria al posto della demolizione, non serve il parere della Commissione edilizia

di Giorgio Tacconi

Consiglio di Stato: l'omessa acquisizione del parere della commissione edilizia comunale non inficia l'adozione di provvedimenti sanzionatori di opere abusive

Giovedì 22 febbraio 2024

Il Consiglio di Stato, Sezione VI, nella **sentenza n. 10871 del 15 dicembre 2023**, ha stabilito che l'omessa acquisizione del parere della commissione edilizia comunale non pregiudica l'adozione di provvedimenti sanzionatori di opere abusive. In altre parole per procedere con una sanzione pecuniaria al posto della demolizione non serve il parere della Commissione edilizia.

Sanzione al posto della demolizione: il caso

La sentenza ha rigettato un ricorso in appello avverso la decisione della Corte che aveva respinto il ricorso per l'**annullamento dell'ordinanza il pagamento della sanzione amministrativa, in luogo del ripristino**, per opere edilizie realizzate in parziale difformità dalla concessione edilizia rilasciata per la ristrutturazione di un immobile.

La ricorrente, dopo aver chiesto al Comune la **variante in sanatoria** delle opere interne ed esterne realizzate senza titolo abilitativo, non aveva impugnato entro il termine di decadenza l'ordinanza che aveva respinto la richiesta. In seguito, a parziale accoglimento dell'istanza di riesame presentata dalla ricorrente, l'Amministrazione aveva rilasciato la **concessione edilizia in sanatoria**, con cui aveva assentito le opere interne e la modifica della forometria, negando invece la possibilità di **innalzamento del tetto e la modifica di un camino** perché in [contrasto con lo strumento urbanistico](#).

L'ingiunzione del Comune e il ricorso

Con successiva ordinanza, il Comune, vista la stima del valore venale dell'immobile relativamente alla porzione realizzata in **parziale difformità dalla concessione edilizia** e concernente sia l'innalzamento del tetto che l'ingrandimento del camino per un totale di **mq. 68**, ingiungeva il **pagamento della sanzione amministrativa**, del resto sollecitata dalla ricorrente per l'impossibilità di provvedere alla demolizione senza pregiudizio per le parti conformi.

Tuttavia, gli eredi della ricorrente – pur non mettendo in discussione la pregressa realizzazione degli abusi – hanno proposto appello contestando, sulla base di una **perizia tecnica di parte**, che tali abusi avessero prodotto l'incremento volumetrico mc. 68, assunto a parametro della quantificazione della sanzione amministrativa, e che l'emissione della sanzione pecuniaria in luogo del ripristino non fosse stata preceduta dal **parere della Commissione edilizia comunale**.

Sanzione al posto della demolizione: il giudizio in prima istanza

Il Giudice di prima istanza aveva ritenuto che l'art. 34 del dpr n. 380 del 6 giugno 2001 **non richiede tale parere**, evidenziando che la ricorrente non avesse un interesse concreto ed attuale a dolersi della mancata previa notifica dell'ordine di demolizione, essendo la **sanzione pecuniaria irrogatale [meno afflittiva rispetto alla demolizione](#)**. In ogni caso, l'art. 34 Tue non prevede che l'irrogazione della sanzione pecuniaria, se giunge al posto del ripristino, debba essere preceduta dalla notifica dell'ordinanza di demolizione.

Il Consiglio di Stato concorda, sottolineando che il **parere reso dalla Commissione edilizia** sulla domanda di condono è un **atto meramente endoprocedimentale non necessario**, tanto da non essere considerato, in quanto tale, oggetto di autonoma impugnazione. In ogni caso, laddove non acquisito, la mancanza dello

stesso **non vizia l'adozione di atti repressivi di abusi edilizi**, neppure ai fini del rigetto di istanze di condono o sanatoria, non essendo un atto presupposto ai fini dell'adozione.

Pertanto, nel procedimento per la concessione in sanatoria, il parere della Commissione edilizia comunale **non è obbligatorio** (essendo al più facoltativo), tenuto conto dell'assenza di una specifica previsione al riguardo e della specialità del procedimento in questione rispetto a quello ordinario di rilascio della concessione edilizia, sicché la mancanza di tale parere non è censurabile.

La decisione del Consiglio di Stato

Nel merito dell'abuso sanzionato, il Consiglio di Stato rileva che la parte appellante **non ha fornito elementi di prova idonei** a confutare l'accertamento operato dall'ente municipale, ai fini della contestazione della quantificazione della sanzione, tenuto conto che la perizia tecnica, non asseverata, depositata in atti, effettua solo un calcolo globale della volumetria del manufatto, e comunque si pone in contraddizione con altra perizia, questa asseverata, redatta per sostenere che **la demolizione delle parti difformi sarebbe stata causa di pregiudizio** per la rimanente parte conforme del fabbricato.

Nell'evidenziare la **pericolosità dell'eventuale abbassamento del tetto** in sede di demolizione, la perizia asseverata in sostanza accerta un **aumento in altezza del fabbricato di circa 20 cm.**, e una consistenza volumetrica del camino (la cui demolizione potrebbe causare un danno all'immobile), che contrasta con l'accertamento il quale sostiene, invece, l'assenza dell'incremento volumetrico ricollegabile all'intervento.

Le porzioni di fabbricato realizzate in parziale difformità risultano pari a **complessivi mc. 68,00** così suddivisi: metri cubi 56,00 relativi all'innalzamento della copertura, e metri cubi 12,00 relativi all'ingrandimento della "vallesana". L'Ufficio ha concluso, correttamente, ritenendo che il valore unitario medio della volumetria dei locali aventi caratteristiche simili per destinazione e tipologia è pari ad **euro 227,00 per metro cubo**.

Il Consiglio di Stato ha confermato la correttezza di tale valutazione ed ha quindi **respinto il ricorso**.

Articolo tratto da *Teknoring*