

La possibile sanabilità di opere in totale difformità non impedisce la demolizione

Anche per difformità parziale si applica la sanzione demolitoria, a meno di un pagamento pecuniario per la parte in conformità

di [Giorgio Tacconi](#) – 16.04.2025

Il Consiglio di Stato, nella sentenza n. 2424 del 24 marzo 2025, respinge il ricorso per l'annullamento dell'ingiunzione alla **demolizione di alcune opere edilizie** eseguite in **totale difformità, senza il necessario permesso di costruire**, in esecuzione della **concessione edilizia in precedenza rilasciata dall'amministrazione locale** per un'abitazione e annessi agricoli.

Oggetto dell'ordine demolitorio erano le seguenti opere:

- realizzazione del **piano interrato con dimensioni e caratteristiche diverse da quelle assentite** di ml 21,50 x 31,70 con altezza mt 6,00 circa inferiore rispetto al piano interrato autorizzato di 54,60 x 30,80 con altezza di ml 6,00; ed inoltre con **due lati fuori terra** e con una **tamponatura esterna** con porte e finestre a chiusura della parte realizzata delle dimensioni di 31,70 x 6,00;
- realizzazione all'interno del fabbricato di un **vano** delle dimensioni 4,10 x 8,70 destinato **parte a wc e parte a spogliatoio**.

Demolizione opere in totale difformità: il caso

La difformità riguardava inoltre la **diversa destinazione d'uso** del fabbricato, da agricolo a rimessa attrezzature varie e automezzi industriali nonché **diversa utilizzazione dell'area antistante** il fabbricato utilizzato come deposito di materiali vari.

Il destinatario dell'ingiunzione a demolire ricorreva al Tar Lazio, asserendo che il provvedimento repressivo era stato emesso sull'**erroneo presupposto della mancanza di un titolo edilizio**, invece individuabile **nella concessione edilizia**. Contestava inoltre che le difformità rispetto al titolo in questione fossero [sanzionabili con la demolizione](#) ai sensi dell'art. 31 del Testo Unico dell'edilizia (Tue), quando invece per la loro **modesta entità** avrebbero potuto soggiacere a **sanzione amministrativa pecuniaria**.

La non conformità delle opere

La sentenza di primo grado respingeva il ricorso rilevando che era da considerarsi evidente che l'intervento repressivo si era basato sulla **non conformità delle opere realizzate rispetto a quelle assentite**. *“Le caratteristiche delle difformità accertate sono emerse in modo compiuto soltanto **quando il fabbricato è stato completato anche dal punto di vista funzionale**, ossia con la chiusura delle pareti non interrate e l'apertura di porte e finestre, interventi certamente attestanti la conclusione dei lavori. Quindi l'opera va ricondotta all'ipotesi della **totale difformità dal permesso di costruire**, prevista dall'art. 31 del Tue, in ragione del fatto che rispetto al progetto assentito con concessione edilizia il **piano interrato concretamente realizzato non è tale**, presentando due pareti fuori terra con posa in opera di porte e finestre, così da comportare un organismo edilizio **del tutto difforme da quello assentito**, venendo a mutare in modo consistente anche la sagoma del fabbricato”*.

Il Consiglio di Stato conferma la pronuncia del Tar Lazio, stabilendo che il provvedimento repressivo impugnato si fonda **in modo inequivocabile su difformità accertate** – e non contestate nella loro materialità – rispetto a quelle assentite con la concessione edilizia. Il fatto che l'ingiunzione a demolire facesse riferimento alla diversa ipotesi della mancanza di titolo va pertanto derubricato ad **errore meramente materiale**, non incidente sulla sostanza del provvedimento.

L'accertamento della “totale difformità” e la demolizione delle opere

Sulle caratteristiche e la qualificazione giuridica delle opere abusive in discussione, accertata in modo incensurabile la loro natura di interventi realizzati in [“totale difformità” rispetto al titolo ad edificare](#), il

Consiglio di Stato precisa che *“anche in caso di difformità parziale, ai sensi dell’art. 34 del Tue, si applicherebbe comunque la **sanzione demolitoria**, salva la possibilità, prevista dal comma 2, da fare valere nella successiva fase di esecuzione del provvedimento repressivo, di **fiscalizzare l’abuso** con il pagamento di una sanzione **in caso di pregiudizio per la parte del manufatto eseguito in conformità**. L’ulteriore rilievo della **possibile sanabilità dell’abuso** medesimo, per il quale si riferisce essere stato rilasciato un parere favorevole da parte dell’amministrazione comunale, non vale ad inficiare l’accertamento su cui si fonda il provvedimento repressivo impugnato”*.

In relazione al **mutamento di destinazione d’uso del fabbricato e dell’area antistante**, in base alla normativa regionale applicabile, risulta **necessario il titolo a costruire anche per i mutamenti di carattere funzionale** tra categorie urbanisticamente rilevanti. Nel caso di specie, la concessione a suo tempo rilasciata in favore del ricorrente era relativa ad un’**abitazione con annessi agricoli in zona omogenea E** del piano regolatore generale, cosicché risulta rilevante dal punto di vista urbanistico l’utilizzo della costruzione come **rimessa per attrezzature e automezzi industriali**. L’asserita (ma non dimostrata) sanabilità, ai sensi dell’art. 36 del Tue, dell’abusivo mutamento di destinazione d’uso accertato, **non rileva ai fini della legittimità dell’ingiunzione a demolire**.

Articolo tratto da *Teknoring*