



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come sanare immobile abusivo

Autore: Redazione | 02/10/2017



A chi segnalare un abuso edilizio e come evitare la demolizione con la concessione in sanatoria e i suggerimenti dei giudici.

Stai per acquistare casa ma hai scoperto che il proprietario ha realizzato un abuso edilizio e che, se arriverà la polizia, ti imporrà di demolirlo; oltre alla seccatura, quindi, ne subiresti un danno che non vuoi di certo affrontare.

Tanti anni fa, hai fatto costruire una veranda sul terrazzo senza chiedere la licenza e nessuno del Comune ha mai detto nulla. Ora però è arrivato il momento di vendere l'appartamento, ma con un abuso edilizio non è facile trovare acquirenti e, peraltro, il valore della casa si deprezza notevolmente.

In entrambi i casi ti starai dunque chiedendo **come sanare l'immobile abusivo**. Di tanto cercheremo di fornire una spiegazione nel presente articolo con parole semplici e accessibili a tutti.

Conseguenze dell'abuso edilizio

L'immobile abusivo va demolito. L'ordine di demolizione può essere notificato in qualsiasi momento, anche dopo numerosi anni da quando è stato realizzato, in quanto esso non cade mai in prescrizione. A cadere in prescrizione è solo il reato di abuso edilizio (leggi [Abuso edilizio: quando va in prescrizione](#)), il che avviene dopo 4 anni (5 anni nel caso si sia ricevuto un decreto di citazione a giudizio).

L'ordine di demolizione può essere intimato anche a chi ha acquistato casa e non è autore dell'abuso. Del reato, invece, ne risponde sempre e solo chi ha realizzato l'opera abusiva.

A chi segnalare un abuso edilizio?

Per segnalare un'opera abusiva ci si può rivolgere alla polizia municipale del Comune ove è situato l'immobile. In alternativa si può depositare una querela alla Procura della Repubblica del tribunale del luogo ove è situato l'immobile.

La doppia conformità ai regolamenti urbanistici ed edilizi

Vediamo ora **come si può sanare un abuso edilizio** ed a quali condizioni.

La prima cosa che devi sapere è che si può **sanare un abuso edilizio** solo se l'immobile non è in contrasto con il piano regolatore urbano. La sanatoria è concessa solo per quelle costruzioni realizzate **senza previa richiesta di permesso di costruire**, permesso però che, se domandato, sarebbe stato sicuramente concesso dall'amministrazione.

La sanatoria funziona così come una sorta di autorizzazione "postuma", cioè fornita non prima della realizzazione dell'opera - come regola vuole - ma dopo la stessa.

Pertanto, se ti stai chiedendo **come sanare un immobile abusivo**, la prima regola da tenere in conto è che la costruzione abusiva deve essere conforme ai regolamenti urbanistici:

- sia a quelli vigenti all'epoca in cui è stata realizzata;
- sia a quelli vigenti all'epoca in cui la sanatoria viene presentata.

Ad esempio, non si può sanare un abuso che, pur essendo conforme al piano regolatore all'atto della sua realizzazione, oggi non lo è più perché lo stesso è, nel frattempo, cambiato; allo stesso modo non può essere concessa una sanatoria per la costruzione che non era conforme al piano urbanistico all'epoca in cui è sorta, ma ora lo è diventata.

La richiesta di permesso in sanatoria

Dopo aver verificato la conformità del manufatto alla disciplina urbanistica ed edilizia, se vuoi sanare l'abuso edilizio devi presentare una [domanda di sanatoria](#) all'ufficio comunale competente in materia di edilizia. La domanda può essere presentata in qualsiasi momento, a prescindere da quanto tempo prima è stato costruito l'abuso salvo che siano già state irrogate le sanzioni amministrative e/o richiesta la demolizione dell'opera. Nessuna chance c'è, quindi, per chi ha già subito un sopralluogo da parte della polizia.

In particolare, il permesso di costruire in sanatoria può essere richiesto fino alla scadenza:

- del termine per il ripristino dello stato dei luoghi di novanta giorni dall'ingiunzione;
- del termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio

- comunale con propria ordinanza;
- del termine fissato nella relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio;
- comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Una volta presentata la richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile dell'ufficio dovrà fornire una risposta entro 60 giorni. In caso di rigetto, si può far ricorso al Tar nei successivi 60 giorni **[1]**. La domanda di **permesso in sanatoria** va preferibilmente compilata da tecnico del settore come, ad esempio, un ingegnere o un architetto, che identifichi quali sono gli immobili abusivi e la data dei lavori.

Leggi anche [Come chiedere una sanatoria in Comune](#).

Il Comune, nel decidere se concedere o meno l'autorizzazione può imporre al titolare dell'opera la realizzazione di **interventi edilizi** aggiuntivi e, in caso di mancato ottemperamento, dichiararlo decaduto dal permesso.

Se il Comune non risponde alla tua domanda entro 60 giorni, il silenzio si considera rigetto. Ma puoi sempre fare ricorso al giudice nei 60 giorni successivi alla scadenza dei suddetti 60 giorni.

Per ottenere la sanatoria bisogna pagare un **contributo** al Comune. Questo contributo può essere pari al doppio della sanzione prevista dal TUE oppure di 516 euro, cioè l'ammenda indicata nel Testo per i casi di gratuità a norma di legge.

Se l'immobile ottiene la sanatoria non va demolito, altrimenti la demolizione può essere imposta dal giudice o dal Comune senza limiti di tempo. A differenza, infatti, del reato di abuso edilizio, l'ordine di demolizione non cade mai in prescrizione.

Come evitare la demolizione di un abuso edilizio

Oltre che richiedendo la concessione in sanatoria ci sono altri modi per [evitare la demolizione di un abuso edilizio](#). Il primo è fare in modo che il consiglio comunale abbia deliberi che le opere siano da considerare di interesse pubblico prevalente sugli interessi urbanistici **[2]** (si pensi al caso di un palazzo abusivo al cui interno il Comune decida di sposare qualche proprio ufficio).

Secondo la Cassazione **[3]**, inoltre, si può chiedere la sospensione dell'esecuzione penale dell'ordine di demolizione, se dimostra la probabile approvazione di una sua richiesta di rilascio di permesso a costruire in sanatoria, a sua volta connessa a una pianificazione in corso di approvazione. In tal caso il Comune concede la sospensione della demolizione in vista della futura approvazione di una delibera comunale incompatibile con la prescritta demolizione. In pratica, la sospensione della demolizione non scatta solo se già sono presenti provvedimenti amministrativi incompatibili con essa, ma anche se vi è il semplice avvio di una procedura destinata poi ad evolversi in adozione di atti amministrativi incompatibili con il provvedimento demolitorio.

Note

[1] Art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. **[2]** Cons. Stato sent. n. 1770/17 del 13.04.2017. **[3]** Cass. sent. n. 5454/2017. *Autore immagine: 123rf com*