

Abusi edilizi. tipologie e sanzioni

Totale, sostanziale e minore: quando è prevista la demolizione e quando una sanzione.

Il Consiglio di Stato, con la sua recente sentenza **[1]**, ha fornito chiarimenti sostanziali circa i diversi **tipi di abusi edilizi** e le rispettive sanzioni da applicare. In realtà, la sanzione comminabile in base all'abuso edilizio commesso è già definita nel Testo Unico dell'Edilizia **[2]** ma, nella realtà dei fatti, l'individuazione dell'esatto tipo di abuso risulta molto complicata. Così, molto spesso, la contesa tra Comune e proprietario dell'immobile finisce nelle aule giudiziarie, dove è il giudice amministrativo che interpreta i singoli casi.

Le tipologie di abuso edilizio

Con la sentenza di cui sopra, l'Organo di Stato ha definito una griglia per valutare le tipologie delle difformità tra ciò che viene costruito e quanto invece è stato autorizzato.

A seconda della gravità dell'abuso, si identificano le seguenti tipologie:

- **abuso totale:** se l'opera edilizia viene realizzata senza alcun Permesso di costruire (perché mai rilasciato o mai neanche richiesto), o se il Permesso di costruire esiste, ma non è valido perché, ad esempio, è stato rilasciato da un settore comunale non competente o è stato annullato da parte del giudice amministrativo.
- **abuso sostanziale:** se la costruzione differisce in maniera sostanziale - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - da quanto è stato autorizzato. In questo caso ci si trova in presenza di cosiddette "variazioni essenziali" rispetto al progetto autorizzato.
- **abuso minore:** se l'intervento edilizio è sì autorizzato, ma viene poi

realizzato secondo modalità differenti da quelle previste nel progetto, che incidono su elementi non essenziali (come per gli abusi sostanziali), ma particolari. E ci si ritrova dunque in presenza di “difformità parziali”, che non coinvolgono le strutture essenziali dell’opera.

- **difformità non rilevanti:** i casi di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono il 2% delle misure progettuali, vengono considerati scostamenti, rispetto ai parametri autorizzati, in una misura talmente contenuta da non potere essere considerati un illecito edilizio.

Le possibili sanzioni

Nel caso più grave, quello degli **abusi totali**, sono previste **la demolizione dell’opera** e conseguenze penali a carico del responsabile.

Gli **abusi sostanziali** sono anch’essi puniti con la demolizione, ma gli effetti penali sono minori e si limitano a un’ammenda.

Anche nei casi di **abusi minori**, infine, è prevista la demolizione, ma **se questa può avvenire senza provocare danni alle parti realizzate legittimamente**, ossia in conformità con il permesso a costruire. La demolizione, quindi, può essere evitata, ma dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore di quanto difforme e, comunque, fermo restando l’accertamento della compatibilità della costruzione con la disciplina edilizia.