



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Abusi edilizi e titoli abilitativi in sanatoria

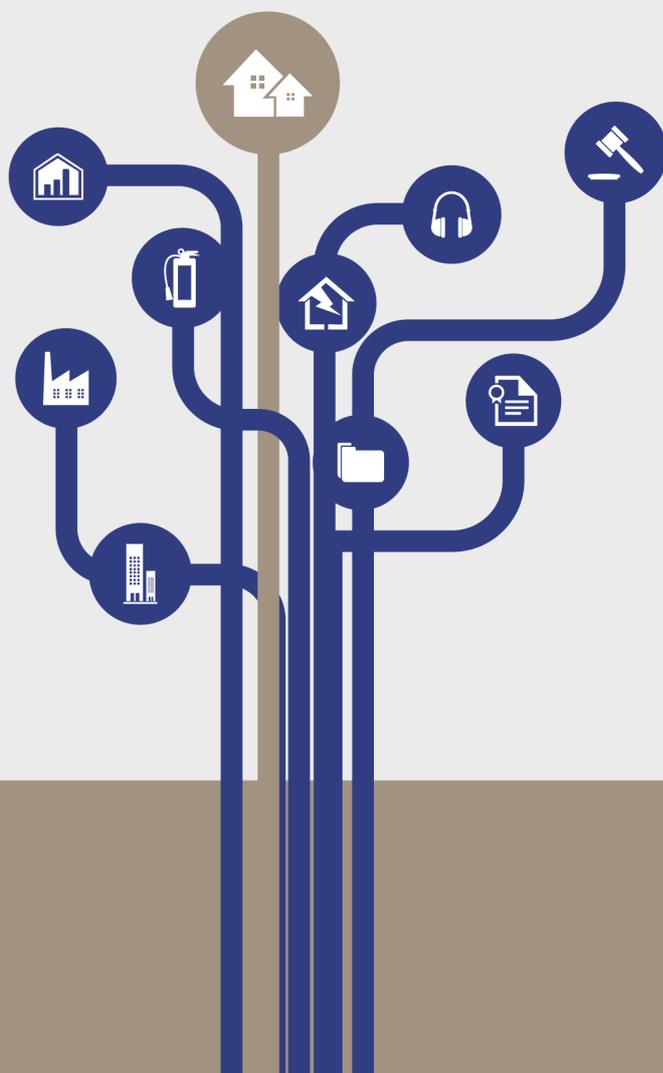
*Contenuti:*

- Schede operative
- Casi e Questioni
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-265-1





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Abusi edilizi e titoli abilitativi in sanatoria

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

*Consulenza specialistica:*

- Avv. Andrea Menichetti

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

**04/07/2017**

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *ABUSI E SANZIONI - ORDINI DI DEMOLIZIONE*

Note introduttive - Abusi edilizi e reati edilizi

1. Interventi edilizi abusivi soggetti a permesso di costruire o a c.d. super D.I.A. (ora S.C.I.A.) - Ordine di demolizione e "fiscalizzazione" dell'illecito

1.1. Interventi edilizi eseguiti in mancanza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo

*1.1.1. Fiscalizzazione dell'illecito di abusiva ristrutturazione edilizia "pesante"*

*1.1.2. Sanzioni (reato edilizio di esecuzione di opere in assenza o totale difformità dal permesso di costruire)*

1.2. Interventi edilizi in parziale difformità dal titolo abilitativo - Ordine di demolizione o "fiscalizzazione" dell'illecito

*1.2.1. Sanzioni (reato edilizio di esecuzione di opere in violazione di disposizioni richiamate dal Titolo IV della Parte I del D.P.R. n. 380)*

1.3. Inerzia del Comune - Ordine di demolizione della Regione

1.4. Sanzioni di carattere civile e fiscale

2. Rapporti tra ordini di demolizione, reati, sanatorie

3. Ricezione di atti da parte della polizia giudiziaria o della Procura della Repubblica

4. Prescrizione dei reati edilizi

4.1. Casi pratici di calcolo dei termini di prescrizione del reato edilizio

5. Sanatorie

6. Ordine di demolizione e rimessione in pristino

6.1. Soggetto competente, destinatari, contenuto

6.2. Ricezione e impugnazione dell'ordine di demolizione

6.3. Esecuzione degli ordini comunali di demolizione

*6.3.1. Condanna giurisdizionale in costanza di ordine di demolizione amministrativo*

6.4. Schema grafico

7. Ordine giudiziale di demolizione

8. Interventi soggetti al regime della S.C.I.A. realizzati in assenza o in difformità dalla stessa

9. Omessa comunicazione di inizio lavori

10. Lottizzazione abusiva

10.1. Individuazione della fattispecie

10.2. Sanzioni

11. Lottizzazione abusiva e confisca

12. I soggetti attivi dei reati edilizi - Individuazione della persona concretamente soggetta alle sanzioni

13. Abusi commessi in violazione dei vincoli paesaggistici, storico-architettonici, idrogeologici ovvero in aree protette

14. Illeciti minori - Violazione degli obblighi sul cartello di cantiere

15. Schema dell'apparato sanzionatorio delle norme dell'edilizia e ad essa connesse

### *TITOLI ABILITATIVI IN SANATORIA*

Premessa

1. Permesso di costruire in sanatoria - L' "accertamento di conformità"

1.1. S.C.I.A ed ex super D.I.A.

1.2. Richiesta di sanatoria parziale o condizionata - Limiti

2. Contenuto ed effetti della domanda di permesso in sanatoria

2.1. Inerzia dell'Amministrazione nella risposta alla domanda di sanatoria - Silenzio-rigetto

3. Effetti della sanatoria

4. Effetti tributari e sui finanziamenti pubblici della sanatoria - Recupero delle agevolazioni
5. S.C.I.A. tardiva e S.C.I.A. in sanatoria
6. Tolleranza (c.d. sanatoria ex lege) di difformità marginali
7. Sanatorie di interventi abusivi eseguiti su beni paesaggistici e culturali
8. I condoni edilizi

## CASI E QUESTIONI

### *ABUSI EDILIZI - CASI E QUESTIONI*

1. Differenze minime tra opere realizzate e progetto autorizzato
2. Diversa distribuzione della volumetria autorizzata. Sussistenza di un abuso edilizio
3. Demolizione e ricostruzione di edificio più alto di quanto autorizzato - Condizioni
4. Garage interrato più ampio di quanto autorizzato
5. Ricostruzione con modificazioni di un rudere in violazione delle distanze di legge
6. Lieve ampliamento di volumetria e apertura di finestre senza titolo abilitativo edilizio e autorizzazione paesaggistica
7. Difformità tra progetto autorizzato e planimetrie catastali con riguardo alla distribuzione interna degli ambienti
8. Realizzazione non autorizzata di tramezzature interne
9. Conseguenze sanzionatorie di un recupero abusivo ad uso abitativo di un sottotetto
10. S.C.I.A. con comunicazione a fine lavori per piccole variazioni del progetto autorizzato
11. Realizzazione di mansarda d'altezza minore di m 2,70
12. Altezze e superfici lievemente diverse dal progetto autorizzato
13. Volume assente nella planimetria catastale - Rilevamento a lavori in corso
14. Interventi soggetti a S.C.I.A. E C.I.L.A. - Applicazione della tolleranza del 2 per cento
15. Demolizione e ricostruzione d'immobile parzialmente abusivo - Titolo abilitativo
16. Ente legittimato a riscuotere le sanzioni per irregolarità edilizie
17. Lottizzazione abusiva per avere suddiviso in lotti un terreno - Sussistenza o no degli estremi del reato
18. Lavori su immobile con cubatura non autorizzata - Titolo abilitativo
19. Possibilità di compensare una live maggior altezza con un minor volume - Esclusione
20. Condonò edilizio del 1994 - Immobile realizzato in violazione delle norme sulle distanze e rischio di ordine di demolizione
21. Rischio di demolizione di un abuso pari solo al 5 per cento di quanto assentito - Limiti
22. Responsabilità dell'erede per abusi edilizi
23. Comune che fa proprio un edificio parzialmente abusivo - Condizioni
24. Contestazione da parte del vicino di un edificio realizzato nel rispetto del permesso di costruire
25. Ampliamento di volume non autorizzato in zona con vincoli paesaggistici
26. Lieve aumento dell'altezza autorizzata
27. Misura effettiva delle sanzioni penali irrogate, all'esito del relativo processo, per abusi edilizi
28. Demolizione dell'abuso edilizio perpetrato e residui rischi sanzionatori
29. Esecuzione di una ristrutturazione edilizia "pesante" su immobile con irregolarità edilizio-urbanistiche - Titolo abilitativo

30. S.C.I.A. presentata priva di requisiti di legge e sanzioni penali
31. Regolarizzazione di intervento soggetto a S.C.I.A. realizzato in assenza di essa
32. Il pregiudizio alla parte regolare dell'immobile che impedisce la demolizione della porzione abusiva dello stesso

#### *TITOLI ABILITATIVI IN SANATORIA - CONDONI EDILIZI - CASI E QUESTIONI*

1. Sanatoria di sopraelevazione abusiva - Condizioni e riferimento normativo
2. Immobili realizzati prima del 1942 e rilevanza o meno della sussistenza del titolo abilitativo talora previsto da preesistenti regolamenti edilizi comunali
3. Condono ex D.L. n. 269 del 2003 - Tardiva richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune
4. Sanatoria della realizzazione di un bagno in luogo di un ripostiglio o di un box
5. L'agibilità conseguente al condono edilizio
6. Sanabilità o meno di differenze strutturali dell'opera rispetto a quanto oggetto del permesso di costruire
7. Sanabilità di un manufatto edilizio distaccato da quello principale
8. Ammissibilità di una procedura di sanatoria per piccoli ampliamenti abusivi realizzati prima del 1967
9. Costi della sanatoria di interventi edilizi che non hanno determinato la realizzazione di nuove volumetrie
10. Rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria ed illecito paesaggistico
11. Sanatoria edilizia in assenza di sanatoria paesaggistica
12. L'agibilità come necessaria conseguenza o meno del condono
13. Configurabilità e sanabilità di abusi edilizi relativi ad interventi realizzati negli anni Trenta e Quaranta
14. Tettoia priva di autorizzazione paesaggistica
15. Sanatoria proposta da un comproprietario dell'immobile abusivo senza la collaborazione degli altri
16. Abitabilità di seminterrati condonati
17. Sanabilità di manufatto edilizio realizzato su particella catastale limitrofa
18. Individuazione della sanatoria dell'impiego ad uso abitativo di un'area di intercapedine
19. Demolizione di opere edilizie non sanabili - Limiti
20. Ampliamento di immobile caratterizzato da lievi difformità dal titolo abilitativo edilizio per quanto riguarda distanze ed ubicazione sul lotto di riferimento
21. Difformità tra mappa catastale e situazione di fatto sconosciuta dal venditore dell'immobile
22. Tardiva comunicazione di diniego della richiesta di sanatoria
23. Domanda di condono - Tardiva richiesta di integrazione documentale
24. Reazione alla mancata risposta del Comune alla domanda di sanatoria edilizia
25. Cambio di destinazione d'uso e procedura di condono su prima casa d'abitazione - Agevolazioni
26. Sanatoria della riduzione di cubatura rispetto a un progetto di prima casa d'abitazione
27. Individuazione dell'atto necessario per sanare un frazionamento mai autorizzato né comunicato
28. Eliminazione di tettoia realizzata senza autorizzazione paesaggistica - Conseguenze sul connesso reato edilizio
29. Intervento edilizio abusivo e non sanabile - Limiti alla demolizione
30. Frazionamento di immobile rurale usato come abitazione - Sanatoria
31. La sanabilità di edicole funerarie realizzate abusivamente

- 32. Sanabilità di opere assentibili mediante S.C.I.A. in relazione ad interventi soggetti anche ad atti di assenso relativi a vincoli paesaggistici ed idrogeologici
- 33. Condono ex L. n. 47 del 1985 - Tardiva richiesta di integrazione della documentazione da parte del Comune
- 34. Condono ex D.L. n. 269 del 2003 - Operatività o meno in presenza di vincoli di scolo

## NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380
- D.L. 30/09/2003, n. 269
- D. P.R. 22/09/1988, n. 447
- R.D. 19/10/1930, n. 1398

## GIURISPRUDENZA

### *ABUSI E SANZIONI - ORDINI DI DEMOLIZIONE*

- 1.1. Interventi edilizi eseguiti in mancanza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo
  - Sent. Breve TAR. Sicilia 20/09/2016, n. 2268
  - Sent. C. Cass. 31/01/2008, n. 4962
- 1.2. Interventi edilizi in parziale difformità dal titolo abilitativo - Ordine di demolizione o "fiscalizzazione" dell'illecito
  - Sent. TAR. Basilicata 07/07/2016, n. 746
- 2. Rapporti tra ordini di demolizione, reati, sanatorie
  - Sent. C. Cass. 13/07/2009, n. 28505
- 4. Prescrizione dei reati edilizi
  - Sent. C. Cass. 04/11/2011, n. 40033
  - Sent. C. Cass. 03/11/2011, n. 39733
  - Sent. C. Cass. 08/05/2002, n. 17178
- 6.1. Soggetto competente, destinatari, contenuto
  - Sent. TAR. Campania 11/01/2017, n. 289
  - Sent. TAR. Campania 23/03/2015, n. 664
  - Sent. TAR. Lazio 16/03/2015, n. 252
  - Sent. TAR. Calabria 12/03/2015, n. 502
  - Sent. C. Cass. 11/12/2009, n. 47281
  - Sent. C. Cass. 09/10/2009, n. 39322
- 6.2. Ricezione e impugnazione dell'ordine di demolizione
  - Sent. TAR. Campania 11/01/2017, n. 289
  - Sent. C. Stato 31/03/2014, n. 1546
  - Sent. C. Stato 26/09/2013, n. 4818
- 6.3. Esecuzione degli ordini comunali di demolizione
  - Sent. C. Stato 24/03/2014, n. 1384
  - Sent. TAR. Lombardia 14/12/2009, n. 2565
- 6.3.1. *Condanna giurisdizionale in costanza di ordine di demolizione amministrativo*
  - Sent. C. Cass. 06/02/2017, n. 5454
- 7. Ordine giudiziale di demolizione
  - Sent. C. Cass. 04/10/2016, n. 41475
  - Sent. C. Cass. 18/11/2014, n. 47402
  - Sent. C. Cass. 25/02/2011, n. 7228
  - Sent. C. Cass. 14/01/2011, n. 756
  - Sent. C. Cass. 07/05/2010, n. 17535
  - Sent. C. Cass. 21/12/2009, n. 48949
  - Sent. C. Cass. 13/06/2008, n. 24087
  - Sent. C. Cass. 30/01/2008, n. 4751
  - Sent. C. Cass. 16/10/2007, n. 38071
  - Sent. C. Cass. 08/05/2007, n. 17380
  - Sent. C. Cass. 28/02/2007, n. 8409
  - Sent. C. Cass. 10/10/2006, n. 33939
- 9. Omessa comunicazione di inizio lavori
  - Sent. TAR. Emilia Romagna 13/03/2015, n. 82
- 10.1. Individuazione della fattispecie