

# “TUTELE EDILIZIE: REALIZZARE UN INTERVENTO SENZA INCORRERE IN SANZIONI AMMINISTRATIVE O PENALI”

di Matteo Peverati e Francesco Boetto,  
Belvedere Inzaghi & Partners – BIP

.....  
**I contenuti  
del convegno  
organizzato per  
parlare degli  
strumenti di tutela  
nell'ambito delle  
costruzioni**

glia, che si è tenuto il 9 maggio scorso presso il Palazzo Moroggia di Milano,

Questo il titolo del convegno, promosso dall'Associazione ASPESI, dal Centro Studi Borgogna, insieme allo Studio Belvedere Inzaghi & Partners e allo Studio legale Ventimiglia,

con il patrocinio del Comune di Milano e alla presenza dell'Assessore alla rigenerazione urbana, Giancarlo Tancredi, del Direttore Valerio Zauli e del Consigliere comunale Filippo Barberis. Conoscere quali sono le tutele da adottare nell'ambito di un intervento edilizio consente di evitare di incorrere in responsabilità amministrative e penali, di fatto tutt'altro che sporadiche. Il rapporto dell'Istat del 2022 intitola-



to “Benessere equo e sostenibile” ha, infatti, accertato che in Italia 15 edifici su 100 sono stati realizzati senza titolo edilizio. Guardando al contesto meneghino, il Comune di Milano, nel solo mese di marzo 2023, ha emesso 23 provvedimenti di accertamento di opere asseritamente abusive.

.....  
**La non facile lettura di alcune norme urbanistiche, comunali e sovralocali**

Le tutele da assumere in campo edilizio, al centro delle relazioni dei professionisti che hanno animato il convegno, devono trovare anzitutto fonda-

mento nella piena consapevolezza delle “regole del gioco”, ossia delle norme urbanistiche, comunali e sovralocali, che, a detta anche degli stessi Uffici comunali, non sempre sono di facile lettura.

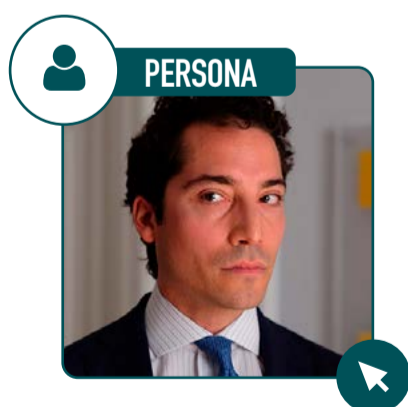
In primo luogo, bisogna classificare correttamente l'intervento edilizio per scegliere il giusto titolo abilitativo. Cinque i principi da non dimenticare:

- occorre per forza il permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione (salvo casi residuali);
- basta la SCIA alternativa al permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia “pesante”;
- basta la SCIA “semplice” per gli interventi di ristrutturazione edilizia “leggera” e, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo nonché manutenzione straordinaria;
- basta la CILA per tutti gli altri interventi.

.....  
**I titoli edilizi scorretti, i comportamenti a cui sono tenuti i Comuni, le conseguenze per i privati**

La legge (in questo caso il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) regola quali sono le conseguenze (negative) per il privato e quali comportamenti è tenuto ad assumere il Comune

qualora gli interventi edilizi vengano realizzati senza utilizzare il titolo edilizio,



**MATTEO PEVERATI**



**FRANCESCO BOETTO**



**BELVEDERE INZAGHI & PARTNERS – BIP**



senza utilizzare quello corretto oppure in difformità da quanto assentito con detto titolo.

Non tutte le difformità edilizie hanno però la stessa rilevanza. Talune, infatti, comportano conseguenze penali (su cui non ci si sofferma) e sanzioni amministrative particolarmente impattanti, come la demolizione dell'immobile realizzato in difformità; altre invece la sola corresponsione di una somma di denaro.

Nel Testo unico dell'edilizia le difformità edilizie sono graduate in 5 diverse categorie (tralasciando, per ragioni di semplicità, la lottizzazione abusiva) e in linea di massima:

1. realizzazione di opere (qualificabili come nuova costruzione) in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (articolo 31), nonché, secondo la giurisprudenza, con titolo edilizio totalmente inidoneo, punita con l'ordine di demolizione;
2. interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza del titolo o in totale difformità (articolo 33), puniti con l'ordine di ripristino o, in alternativa, con una sanzione pecuniaria, se è accertata l'impossibilità di ripristinare;
3. interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (articolo 34), puniti analogamente a quelli di cui al punto 2;
4. interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA "semplice" (ar-

ticolo 37), puniti solo con sanzione pecuniaria;

5. interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla CILA (articolo 6-bis), puniti anche questi solo con sanzione pecuniaria.

Accertata una difformità edilizia, al netto di eventuali contestazioni giudiziali, al privato non resta che tutelarsi avviando il procedimento di rilascio di un titolo in sanatoria, come previsto agli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001. In due casi, tuttavia, è possibile legittimare le difformità senza sanatoria: sfruttando le prerogative offerte dall'articolo 34-bis dello stesso D.P.R. riguardante le cd. "tolleranze costruttive" e quelle offerte dell'articolo 22.2-bis concernente le varianti a fine lavori, mediante SCIA.

.....  
**L'obiettivo del convegno è stato accendere l'attenzione sulle responsabilità di chi realizza un intervento**

A chiudere il convegno, dopo l'intervento degli avvocati penalisti Marco Giannone e Davide Zaninetta dello Studio legale Ventimiglia, le parole di Federico Oriana e dell'Assessore Giancarlo Tancredi, seguite da quelle di Fabrizio Ventimiglia, moderatore dell'incontro, che ha ricordato che "convegni come questo servono ad accendere l'attenzione su un problema sociale spesso ignorato: quello delle responsabilità che si assume chi realizza un intervento".

