



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione  
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

L'Ufficio del Consigliere giuridico

Ill.mo Commissario Straordinario

On. Avv. Giovanni Legnini

**Oggetto:** Rif. nota prot.n. CGRTS 1438 del 18.01.2021 recante "Accertamento di conformità su edificio danneggiato dal sisma e oggetto di demolizione e ricostruzione ai sensi del D.L. 189/2016 convertito in L. 229/2016 e s.m.i.";  
**Richiedente:** [redacted] **Ditta:** [redacted] **Comune:** [redacted]  
[redacted] - Parere dell'Ufficio giuridico.

Con la nota in oggetto, lo Studio professionale [redacted] per conto del Sig. [redacted], chiede un parere in relazione ad un immobile, danneggiato dagli eventi sismici del 2016, destinato ad essere oggetto di demolizione e successiva ricostruzione, che presenti difformità rispetto al titolo edilizio originariamente rilasciato e alla possibilità per tale tipologia di interventi di ricostruzione di "prevedere, per determinate tipologie di abuso, anche in virtù della loro connessione con interventi di demolizione e ricostruzione, una prescrizione (istituto utilizzato dal sistema giuridico italiano anche per reati penali), in considerazione anche del tempo trascorso dalla realizzazione di tali difformità, od in alternativa considerare la demolizione dell'immobile propedeutica alla ricostruzione come ravvedimento operoso".

In particolare, si legge nella nota che "in data 28.12.2016, a seguito degli eventi sismici del 24.08.2016 e seguenti, l'edificio è stato oggetto di sopralluogo da parte dei tecnici di Protezione Civile, squadra [redacted] i quali hanno redatto scheda AeDES n. [redacted] esito di agibilità "E", a cui ha fatto seguito Ordinanza di inagibilità [redacted]" e che successivamente

---

Sede istituzionale Palazzo Valentini, via IV Novembre, 119/a - 00187 Roma tel. 06 67662783

Sede operativa Roma Via della Ferratella in Laterano, 51 - 00184 Roma tel. 06 67795118

Sede operativa Rieti Via Giuseppe Pitoni, 2 - 02100 Rieti tel. 0746 1741925

comm.ricostruzionesisma2016@pec.governo.it - commissario.sisma2016@governo.it



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione  
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

L'Ufficio del Consigliere giuridico

“in data 19.02.2019 il livello operativo L4 ha avuto parere favorevole da parte del competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione”.

Il richiedente in tal senso precisa che “dalla valutazione della conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, è emersa la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, già presenti in sede di acquisto dell'immobile da parte del Sig. [REDACTED] e che...l'importo della sanatoria stimato (ndr. 10.000€) è complessivo di oneri concessori e sanzionatori ai sensi dell'art. 34 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (o in alternativa opere edilizie necessarie alla demolizione delle difformità riscontrate e ripristino dello stato autorizzato), spese tecniche, IVA e contributi previdenziali”.

Rileva ai fini del corretto inquadramento del quesito l'ulteriore circostanza relativa al fatto che “l'immobile in argomento è plurifamiliare, vi sono due unità immobiliari con due nuclei familiari residenti” e, soprattutto, che “la tipologia degli abusi da sanare riguarda modifiche con diversa disposizione degli spazi interni e la presenza di un soppalco del garage” nella misura in cui, si legge in nota, complessivamente la predetta modifica “comporta oltre all'aumento della superficie utile anche un cambio d'uso parziale del vano garage”.

In primo luogo, non sono noti a questo Ufficio atti o valutazioni del Comune relativi alla sussistenza di sanzioni già irrogate (che invece sarebbe utile conoscere).



## *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione  
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

L'Ufficio del Consigliere giuridico

In secondo luogo, e solo in via generale ed astratta, si può osservare che, ove la sanzione consista, ai sensi dell'art. 34 T.U. dell'edilizia<sup>1</sup>, nell'obbligo reale della rimessione in pristino della difformità parziale (e non già nella sanzione pecuniaria alternativa, di cui all'art. 34, secondo comma, T.U. dell'edilizia), questo obbligo potrà ritenersi soddisfatto anche attraverso l'eliminazione delle difformità abusive tramite l'intervento di totale demolizione e ricostruzione ammesso a contributo.

Il progetto dovrà dar conto, in modo specifico, dell'eliminazione delle difformità contestate.

Ove, invece, vi fosse un interesse alla conservazione delle opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio non sarebbe di per sé sufficiente neppure il mero pagamento della sanzione pecuniaria (che costituirebbe esecuzione di una sanzione) ma occorrerebbe procedere con una domanda di sanatoria del titolo ai sensi dell'art. 1-*sexies* del decreto legge n.55 del 2018<sup>2</sup> e dell'art. 36 D.P.R. n.380/2001, ove applicabile.

---

<sup>1</sup> Art. 34 "1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività".

<sup>2</sup> Art. 1-*sexies* "1. In caso di interventi edilizi sugli edifici privati nei comuni di cui agli allegati 1, 2 e 2-bis al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, realizzati prima degli eventi sismici del 24 agosto 2016 in assenza di titoli edilizi nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, o in difformità da essi, e nelle ipotesi di cui al comma 1-bis del presente articolo, il proprietario dell'immobile, pur se diverso dal responsabile dell'abuso, può presentare, anche contestualmente alla domanda di contributo, richiesta di permesso o segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, in deroga alle previsioni degli articoli 36, comma 1, 37, comma 4, e 93 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, avendo riguardo a quanto rappresentato nel progetto di riparazione o ricostruzione dell'immobile danneggiato e alla disciplina vigente al momento della



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*

Il Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione  
nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016

L'Ufficio del Consigliere giuridico

Si precisa che l'illecito urbanistico – edilizio è, di regola, reato di natura  
permanente non soggetto a prescrizione.

L'Ufficio giuridico

Prof. Avv. Pierluigi Mantini

Cons. Paolo Carpentieri  
CARPENTIERI PAOLO  
01.04.2021 13:34:08  
UTC

Avv. Alessandro Jacoangeli

Firmato digitalmente da  
ALESSANDRO  
JACOANGELI  
Data: 2021.04.06  
15:52:32 +02'00'

---

*presentazione del progetto. E' fatto salvo, in ogni caso, il pagamento della sanzione di cui ai predetti articoli 36 e 37, comma 4, il cui importo non può essere superiore a 5.164 euro e inferiore a 516 euro, in misura determinata dal responsabile del procedimento comunale in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato per differenza tra il valore dello stato realizzato e quello precedente all'abuso, calcolato in base alla procedura prevista dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. L'inizio dei lavori è comunque subordinato al rilascio dell'autorizzazione statica o sismica, ove richiesta. 1-bis. Il comma 1 del presente articolo trova applicazione anche nei casi previsti dalle norme regionali attuative dell'intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra lo Stato, le regioni e gli enti locali, sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, di cui al provvedimento della Conferenza unificata 1° aprile 2009, n. 21/CU, ovvero dalle norme regionali vigenti in materia di urbanistica e di edilizia. In tale caso il contributo non spetta per la parte relativa all'incremento di volume. Il presente articolo non trova applicazione nel caso in cui le costruzioni siano state interessate da interventi edilizi totalmente abusivi per i quali sono stati emessi i relativi ordini di demolizione...omissis".*

---

Sede istituzionale Palazzo Valentini, via IV Novembre, 119/a - 00187 Roma tel. **06 67662783**  
Sede operativa Roma Via della Ferratella in Laterano, 51 - 00184 Roma tel. **06 67795118**  
Sede operativa Rieti Via Giuseppe Pitoni, 2 - 02100 Rieti tel. **0746 1741925**  
comm.ricostruzioneisma2016@pec.governo.it - commissario.sisma2016@governo.it