Sanzioni per abusi edilizi

TABELLE SINOTTICHE DEL D.P.R. 380/2001

Tabella “A”
INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

(art. 31 D.P.R. n°380/2001)

**aggiornamenti del D.L.69/2024 e s.m.i.*

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire	**Art. 31, comma 2** *“Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3”*	**Rimozione o demolizione**
	Art. 31, comma 3 *“Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti*	**Acquisizione gratuita del bene e dell’area di sedime al patrimonio del Comune**

	nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine".*	
	Art. 31, comma 4/bis *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima […]"*	**Sanzione pecuniaria da € 2.000 a € 20.000** (in caso di accertamento di inottemperanza)
	Art. 31, comma 5 *"[…]Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi ,concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bisdella legge n.241del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12,comma 2, della legge 15 maggio 1997,n.127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive*."*	**Alienazione del bene e dell'area di sedime**

Tabella “B”
INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ

(art. 33 D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità	**Art. 33, comma 1** *“Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.”*	**Rimozione** o **demolizione** e **obbligo di conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi**
	Art. 33, comma 2 *“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con*	**Sanzione pecuniaria:** • **per gli immobili ad uso residenziale** pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile, derivante dalla realizzazione delle opere, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 • **per gli immobili ad uso**

	l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio."	**diverso dal residenziale** pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato dall'Agenzia del Territorio
	Art. 33, comma 3 *"Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 5164 euro."*	**Restituzione in pristino** e **sanzione pecuniaria da da 516 euro a 5.164 euro**
	Art. 33, comma 4 *"Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente."*	**Restituzione in pristino** e **sanzione pecuniaria da da 516 euro a 5.164 euro**

Tabella “C”
INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE
(art. 34 D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	**Art. 34, comma 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.”*	**Rimozione** o **demolizione**
	Art. 34, comma 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 triplo 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 triplo del valore venale*, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*	**Sanzione pecuniaria:** • **per gli immobili ad uso residenziale** pari al triplo del costo di produzione della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 • **per gli immobili ad uso diverso dal residenziale** pari al triplo del valore venale, determinato dall’Agenzia del Territorio

Tabella "D"
CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO
(art. 34-ter D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi (ante Legge 10/1977) realizzati come varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo rilasciato	**Art. 34-ter, comma 3** *"Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.*"*	**Sanzione pecuniaria**: • pari al **doppio del contributo di costruzione** (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali). • pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile**: ○ tra **1.032 euro e 10.328 euro** (interventi senza SCIA o in difformità da essa) ○ tra **516 euro e 5.164 euro** (interventi che rispettano la doppia conformità)
Interventi (ante Legge 10/1977)	**Art. 34- ter, comma 3**	**Sanzione pecuniaria** pari al

realizzati come varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo rilasciato e in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica	*"Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.*"*	maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione o **demolizione** (in caso di rigetto della domanda)

Tabella “E”
INTERVENTI ABUSIVI REALIZZATI SU SUOLI DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI
(art. 35 D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici	**Art. 35, comma 1** *“Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.”*	**Demolizione** e **ripristino dello stato dei luoghi**
Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in totale o parziale difformità dalla stessa	**Art. 35, comma 3-bis** *“Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.”*	**Demolizione** e **ripristino dello stato dei luoghi**

Tabella “F”

INTERVENTI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ OVVERO IN ASSENZA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

(art. 36 D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività	**Art. 36, comma 2** *“Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.”*	**Sanzione pecuniaria** pari al **doppio del contributo di costruzione** o pari al **contributo per il rilascio del PdC** (in caso di gratuità secondo la legge vigente)

Tabella "G"

INTERVENTI REALIZZATI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (ART. 34) O IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (ART. 37)

(art. 36- bis D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o dalla SCIA (art. 34) o in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 37)	**Art. 36 – bis, comma 5** *"Il rilascio del permesso e la segnala-zione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:* *a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;* *b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in*	**Sanzione pecuniaria** pari a: • **doppio del contributo di costruzione** (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali). • **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile**: ○ tra **1.032 euro e 10.328 euro** (interventi senza SCIA o in difformità da essa) ○ **tra 516 euro e 5.164 euro** (interventi che rispettano

	*difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."**	la doppia conformità)
Interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o dalla SCIA (art. 34) o in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 37) con compatibilità paesaggistica accertata	**Art. 36 – bis, comma 5-bis** *"Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"**	**Sanzione pecuniaria** pari al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione o **demolizione** (in caso di rigetto della domanda)

Tabella “H”
INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

(art. 37 D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività	**Art. 37, comma 1** *“La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo* dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro*.”*	**Sanzione pecuniaria** pari al **triplo dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e **non inferiore a 1.032 euro**
Interventi di restauro e di risanamento conservativo in assenza di segnalazione certificata di inizio attività	**Art. 37, comma 2** *“Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.”*	**Sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro**

Segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione	**Art. 37, comma 5** *“Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.”*	**Sanzione pecuniaria di 516 euro**

Tabella “I”
INTERVENTI ESEGUITI IN BASE A PERMESSO ANNULLATO
(art. 38 D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Interventi eseguiti in base a permesso annullato	**Art. 38, comma 1** *“In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Agenzia del Territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale.”*	**Sanzione pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite,** valutato dall'Agenzia del Territorio

Tabella "L"
SANZIONI PENALI
(art. 44 D.P.R. n°380/2001)

TIPOLOGIA DI ABUSO	NORMATIVA	SANZIONE
Inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire	**Art. 44, comma 1, lett. a)** *"Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:* *a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;"*	**Ammenda fino a 10.329 euro**
Esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione	**Art. 44, comma 1, lett. b)** *"b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;"*	**Arresto fino a due anni e ammenda da 5.164 a 51.645 euro**
Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio	**Art. 44 comma 1, lett. c)** *"c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso."*	**Arresto fino a due anni e ammenda da 15.493 a 51.645 euro**

	Art. 44, comma 2 *"La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari."*	**Confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite** (in caso di sentenza definitiva di accertamento della lottizzazione abusiva)
Interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso	**Art. 44 comma 1, lett. c)** *"c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso."*	**Arresto fino a due anni e ammenda da 15.493 a 51.645 euro**

Pubblicazione a cura di ACCA software S.p.A.

Tutti i contenuti possono essere riprodotti in qualsiasi forma e/o ceduti a terzi senza autorizzazione di ACCA software S.p.A. a patto che sia chiaramente riportata la fonte.

ACCA software S.p.A. declina ogni responsabilità per eventuali errori od omissioni.

In nessun caso, pertanto, ACCA software S.p.A. potrà essere ritenuta responsabile per i danni (inclusi, senza limitazioni, il danno per perdita
o mancato guadagno, interruzione dell'attività, perdita di informazioni
o altre perdite economiche) derivanti direttamente o indirettamente da errori e/o omissioni nei testi normativi pubblicati, nelle notizie inviate e/o da azioni dell'utente conseguenti alla lettura dei testi stessi. L'utente che utilizza il servizio accetta integralmente le condizioni sopraesposte ed approva espressamente le condizioni di esclusione di responsabilità di ACCA software S.p.A.

ACCA SOFTWARE