

2024

GUIDA AL FRAZIONAMENTO DI UN IMMOBILE
CON GLI ASPETTI GIURISPRUDENZIALI



Tecnici&Professione
Associazione Nazionale
“Donne Geometra”

Guida al Frazionamento di un Immobile.

Il frazionamento immobiliare è una pratica che consente la suddivisione di una proprietà in più unità distinte e autonome. Si tratta di un'operazione comune nel settore edilizio, spesso motivata da esigenze personali, familiari o economiche. Tale processo permette di ottimizzare l'utilizzo degli spazi e di creare opportunità di guadagno attraverso affitti o vendite.

Tuttavia, il frazionamento richiede una conoscenza dettagliata delle normative urbanistiche e catastali, oltre a una pianificazione scrupolosa per garantire che ogni nuova unità rispetti le leggi in vigore.

Cos'è il frazionamento immobiliare?

Il frazionamento consiste nel dividere una proprietà in più parti, ciascuna utilizzabile autonomamente. Gli immobili coinvolti possono variare da **appartamenti** a **terreni** e le ragioni per intraprendere tale operazione includono:

- **Esigenze economiche:** suddividere una proprietà per affittarla o venderla separatamente.
- **Esigenze familiari:** suddividere l'immobile tra membri della famiglia.
- **Successioni testamentarie:** distribuire un'eredità tra gli eredi.

Le tipologie di frazionamento sono:

- **Frazionamento catastale:** registrazione della suddivisione al Catasto con l'assegnazione di nuovi subalterni.
- **Frazionamento urbanistico:** modifiche strutturali comunicate alle autorità locali.

Condizioni per il frazionamento

Il frazionamento è possibile rispettando le normative vigenti e seguendo le procedure corrette, che variano a seconda del tipo e della posizione dell'immobile.

I requisiti fondamentali includono:

- **Conformità urbanistica e catastale:** verifica dell'adeguatezza edilizia e catastale del progetto.
- **Rispetto delle normative igienico-sanitarie:** le nuove unità devono soddisfare requisiti minimi di abitabilità.

- **Ottenimento delle necessarie autorizzazioni dalle autorità competenti.** –
- **Consultazione del regolamento condominiale**, se l'immobile è in un condominio.
- **Assenza di limitazioni strutturali**, come la separazione delle utenze.
- **Conformità alle normative locali e comunali.**

Ostacoli al frazionamento

Il frazionamento può incontrare vincoli legali e tecnici che ne impediscono la realizzazione.

- **utenze indivisibili:** qualora non sia fattibile separare le utenze di gas e luce, il frazionamento è irrealizzabile; è essenziale che ogni unità abitativa disponga di forniture indipendenti;
- **limitazioni costruttive:** la configurazione e la struttura dell'immobile devono permettere l'aggiunta di ingressi separati e la suddivisione dei servizi.

Se non si possono creare i presupposti tecnici per un secondo ingresso o per una corretta gestione delle tubazioni, il frazionamento è impraticabile;

- **prescrizioni comunali:** ogni operazione di frazionamento deve essere conforme alle normative igienico-sanitarie previste dal regolamento edilizio comunale.

Ad esempio, va rispettato un corretto rapporto tra superfici finestrate e superfici dei locali;

- **restrizioni condominiali:** per immobili situati in un condominio, il frazionamento non è possibile se esplicitamente vietato dal regolamento condominiale.

È prudente consultare sia il regolamento edilizio comunale che quello condominiale per confermare eventuali disposizioni specifiche.

Procedura per il frazionamento di un immobile.

Il frazionamento di un immobile implica diverse fasi e l'intervento di professionisti competenti.

La procedura standard comprende:

- **analisi iniziale:** un tecnico, geometra, ingegnere o architetto, valuta la fattibilità del frazionamento in termini di conformità urbanistica e catastale;

- **progettazione:** viene sviluppato un progetto che definisce la divisione fisica dell'immobile e la separazione degli impianti;
- **autorizzazione comunale:** ottenere un titolo abilitativo è necessario per il frazionamento edilizio, a seconda della tipologia dell'intervento;
- **variazione catastale:** al termine del frazionamento, occorre aggiornare i dati catastali per riflettere la nuova suddivisione.

Documenti richiesti per il frazionamento di un immobile

Per avviare il frazionamento, bisogna presentare diversi documenti, tra cui:

- planimetrie aggiornate dell'immobile;
- progetto di divisione che espone il piano di frazionamento;
- dati catastali dell'immobile;
- autorizzazioni condominiali (in caso di presenza in un condominio).

Titolo abilitativo per il frazionamento immobiliare: CILA o SCIA?

Il frazionamento immobiliare, ossia la divisione di un'unità abitativa in più unità autonome, è un intervento classificato come **manutenzione straordinaria**, ove non vi siano modifiche significative alla volumetria o alla destinazione d'uso, e richiede la SCIA.

La **Corte di Cassazione**, attraverso la **sentenza 14725/2019**, ha chiarito che non è necessario il permesso di costruire per frazionare un'unità immobiliare, a condizione che non vi siano aumenti volumetrici o modifiche ai prospetti dell'edificio.

Con il **Decreto SCIA 2** (D.Lgs. 222/2016), per frazionamenti che non alterano la volumetria totale degli edifici, potrebbe bastare la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

La scelta tra CILA e SCIA dipende dalla natura degli interventi:

- **frazionamento senza opere:** è sufficiente la CILA, poiché non si prevedono modifiche strutturali;
- **frazionamento con opere:** se comporta interventi strutturali, è necessaria la SCIA.

Per evitare possibili sanzioni legate all'abuso edilizio, è fondamentale controllare attentamente le normative locali, che possono presentare requisiti specifici.

Frazionamento di unità immobiliare senza opere edilizie: quali sono i costi?

La suddivisione di un'unità immobiliare senza interventi strutturali consente di separare un immobile in più unità, mantenendo però intatta la struttura dell'edificio. I costi totali variano notevolmente in base alle specifiche esigenze e alla complessità del caso, ma in genere sono più contenuti rispetto a quelli che prevedono lavori più invasivi.

I costi del frazionamento dipendono da vari fattori:

- **costi amministrativi:** tasse per la variazione catastale, diritti di segreteria, bolli e altre spese burocratiche;
- **oneri professionali:** compensi per i tecnici addetti alle pratiche burocratiche e catastali. Frazionamento di unità immobiliare con opere: procedure e costi.

Quando il frazionamento coinvolge lavori edilizi, si parla di interventi significativi che possono comprendere:

- **ristrutturazioni interne:** come l'aggiunta di nuove stanze o l'adeguamento degli spazi esistenti;
- **modifiche strutturali:** che potrebbero richiedere specifiche autorizzazioni, come la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per lavori sostanziosi.

In questi casi, è essenziale verificare la conformità dell'immobile alle normative urbanistiche e catastali vigenti e ottenere le necessarie autorizzazioni per procedere.

Dopo il completamento dei lavori, è imperativo aggiornare il Catasto con le nuove suddivisioni. I costi, oltre a quelli professionali e amministrativi, includono quelli per le opere edilizie.

È cruciale pianificare con precisione i lavori, assicurando la corretta documentazione per evitare sanzioni, blocchi dei lavori o eventuali demolizioni.

Sentenze e approfondimenti sul frazionamento immobiliare

Ecco alcune sentenze che riguardano il frazionamento di immobili.

Eliminazione della scala interna e frazionamento dell'immobile. La **sentenza n. 8747/2021 del TAR Lazio** ha esaminato un caso di frazionamento abusivo dove i proprietari di un duplex avevano rimosso una scala interna in muratura, sostituendola con una retrattile senza autorizzazione.

L'intervento aveva di fatto separato i due piani, trasformandosi in un frazionamento non autorizzato, con **cambio d'uso e incremento del carico urbanistico**, richiedendo quindi un permesso di costruire.

I proprietari hanno contestato, sostenendo che tale modifica non alterava l'unità dell'immobile. Tuttavia, **il TAR ha stabilito che l'eliminazione della scala ha generato due unità distinte**, confermando l'irregolarità urbanistica e fiscale e respingendo il ricorso, con conferma dell'ordine di demolizione.

Cambio destinazione d'uso con frazionamento e oneri di urbanizzazione. La questione del cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale a civile, con relativo frazionamento in più unità immobiliari, è stata al centro della **sentenza n. 446/2021** emessa dal **Tar Piemonte**. Questo argomento acquisisce rilevanza in considerazione delle odierne politiche orientate alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il Caso

Una società aveva richiesto al Comune il permesso di modificare un fabbricato rurale per adattarlo ad uso abitativo. Il progetto contemplava la trasformazione dell'uso originale da rurale a civile, espandendo le unità da quattro a sei. Il Comune, di conseguenza, ha calcolato gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione per questo "cambio d'uso e recupero dei rustici".

La società si è opposta al pagamento:

- Degli oneri di urbanizzazione per il cambio d'uso;
- Del contributo di costruzione per l'aumento delle unità.

Secondo la società, il frazionamento andrebbe classificato come manutenzione straordinaria, richiamandosi all'art. 17, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001. In questo caso, il contributo è proporzionato solo alle opere di urbanizzazione se comportano un aumento della superficie

calpestabile. La società ha quindi fatto ricorso al Tar, richiedendo l'esonero dal contributo di costruzione, ritenendo l'intervento un risanamento conservativo che non aumentava né il volume né la superficie.

I giudici hanno esaminato principalmente il tema del cambio di destinazione d'uso. La sentenza del Tar chiarisce che...

1. Per le abitazioni rurali costruite dopo l'entrata in vigore della legge 10/1977, il passaggio dall'uso "rurale" (da parte dell'imprenditore agricolo a servizio dell'azienda) a quello "civile" (da parte di persone senza qualifica di imprenditore agricolo e per scopi residenziali) rappresenta una modifica della destinazione d'uso rilevante dal punto di vista legale, causando la perdita dell'esenzione dal contributo di concessione di cui il titolo originario aveva beneficiato.

2. Per le abitazioni rurali edificate prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977, tale cambiamento d'uso non comporta una modifica giuridicamente rilevante, poiché il titolo abilitativo originale autorizzava entrambi gli usi, garantendo a entrambi l'esenzione dal pagamento dei titoli edilizi.

L'edificio in questione rientra nella seconda categoria, essendo stato costruito prima della legge 10/1977, e **pertanto non è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione.**

Per quanto riguarda la creazione di più unità abitative, i giudici hanno chiarito che si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia. La giurisprudenza ha stabilito che la suddivisione di un immobile in più unità distinte causa un aumento del carico urbanistico. **Secondo il Tar, per l'insorgenza dell'obbligo di pagamento degli oneri concessori, è importante l'aumento del carico urbanistico, causato dall'intervento edilizio.**

Non è necessario che l'intero edificio venga ristrutturato; basta che si modifichi la struttura e la fruibilità urbanistica, giustificando così il pagamento di oneri connessi all'aumento del carico socio-economico generato, anche se l'aumento dell'impatto territoriale deriva da lavori minori come la divisione di un immobile in due o più unità (*CdS n. 2838/2012*).

In conclusione, i giudici ritengono che il progetto edilizio in questione, che prevede la creazione di sei unità immobiliari distinte e indipendenti, causi un **maggiore carico urbanistico, imponendo il pagamento degli oneri di urbanizzazione.** Il ricorso è quindi parzialmente accolto solo per quanto riguarda il cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato.

Frazionamento unità immobiliare: sufficiente la SCIA, non serve il permesso di costruire

La Cassazione conferma che per il frazionamento di un'unità immobiliare **che non altera né la sagoma né i prospetti esterni, è sufficiente la SCIA**. Con la **sentenza n. 14725/2019**, chiarisce i titoli abilitativi necessari per il frazionamento di unità immobiliari abitative.

I proprietari di un immobile hanno suddiviso il loro appartamento in quattro unità, ma il Comune ha contestato l'operazione, sostenendo che era necessario un permesso di costruire, dato che era stata presentata solo una SCIA. Il giudizio di primo grado ha stabilito che l'intervento doveva essere qualificato come **ristrutturazione, non come risanamento conservativo, richiedendo quindi il permesso di costruire**.

La Corte d'Appello di Firenze, con **sentenza del 30 gennaio 2018**, ha confermato la decisione iniziale, condannando i proprietari per la realizzazione dei lavori senza titolo edilizio e per false dichiarazioni allegate alla SCIA. Tuttavia, i proprietari hanno fatto ricorso in Cassazione, sostenendo che il Comune aveva erroneamente classificato i lavori e che questi non avessero aumentato la superficie utile. **La Cassazione, pur riconoscendo che l'intervento fosse una ristrutturazione, ha ritenuto non necessario il permesso di costruire. Secondo la Corte, non tutti gli interventi di ristrutturazione richiedono tale permesso; è necessario solo quando si modificano volumetrie o prospetti.**

In questo caso, trattandosi di una ristrutturazione "leggera", la SCIA era sufficiente. Di conseguenza, la Cassazione ha accolto il ricorso, annullando le precedenti sentenze di condanna.

Frazionamento unità immobiliare: come affrontare gli abusi edilizi?

Il Consiglio di Stato ha precisato che gli illeciti amministrativi devono essere valutati secondo la normativa vigente al momento della loro commissione. Nel giugno 2014, un proprietario ha presentato al Comune una CIL per lavori di manutenzione straordinaria, che includevano:

- Abbattimento e ricostruzione di tramezzi interni
- Ridistribuzione degli spazi interni.

Successivamente, un sopralluogo ha rivelato violazioni edilizie:

- Frazionamento dell'immobile in due unità distinte

- Realizzazione e spostamento di pareti

Questi interventi richiedevano un permesso di costruire, portando il Comune a ordinare la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato originale dell'immobile.

Il proprietario ha impugnato la decisione presso il Tar Campania e successivamente al Consiglio di Stato.

Dopo l'entrata in vigore del **decreto Sblocca Italia**, il proprietario ha comunicato l'intenzione di frazionare l'immobile in quattro unità, allegando una relazione tecnica alla CIL iniziale.

Il decreto ha modificato l'art. 3, lettera b del D.P.R. 380/2001, definendo gli *"interventi di manutenzione straordinaria"* e **includendo tra essi anche il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, a condizione di non alterare la volumetria e mantenere la destinazione d'uso.**

La sentenza del Consiglio di Stato (allegata alla presente)

I giudici hanno esaminato il ricorso e, applicando l'art. 1 della legge n. 689, hanno stabilito che la regola del *"favor rei"* non si applica alle sanzioni amministrative.

La giurisprudenza sostiene che un illecito amministrativo deve essere giudicato secondo la legge vigente all'epoca del suo verificarsi, anche se successivamente sono entrate in vigore disposizioni più favorevoli.

Pertanto, il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso, confermando l'ordine di demolizione e ripristino del Comune.

In sintesi, gli illeciti amministrativi devono rispettare la normativa vigente al momento in cui si sono verificati.

- All'epoca della richiesta per i lavori di frazionamento di un'unità immobiliare, era obbligatorio ottenere il permesso di costruire.
- Con l'entrata in vigore del decreto Sblocca Italia, volto a semplificare le procedure edilizie, fu modificato il testo unico prevedendo che per i frazionamenti si potesse presentare una CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata).

- Tuttavia, i giudici hanno stabilito che l'infrazione amministrativa deve essere valutata secondo la legge vigente al momento in cui si è verificata, rendendo così inapplicabile la normativa successiva più favorevole.
- È stata confermata l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato originale dei luoghi.

Si allega la Sentenza del Consiglio di Stato

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4653 del 2015, proposto da:

**** ****, rappresentato e difeso dagli avvocati **** ****, **** ****, con domicilio eletto presso lo studio Leopoldo Fiorentino in Roma;

contro

Comune, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli avvocati **** ****, **** ****, con domicilio eletto presso lo studio Alfredo Placidi in Roma;

**** ****, non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza in forma semplificata del Tribunale amministrativo regionale per la Campania, sezione staccata di Salerno, sezione II, n. 1043/2015, resa tra le parti, concernente ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio il Comune;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 dicembre 2015 il Cons. Andrea Pannone e uditi per le parti gli avvocati **** ****, per delega di **** **** e **** ****, e **** ****;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La sentenza qui impugnata così ricostruisce lo svolgimento dei fatti.

In data 23 giugno 2014, la sig.ra **** * presentava (prot. n. 51241) comunicazione di inizio di attività per lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi sull'immobile di proprietà, del comune, piano terra e piano primo ("abbattimento e ricostruzione di tramezzi interni per diversa redistribuzione degli ambienti").

A seguito di sopralluogo effettuato in data 11 settembre 2014 (su esposto dell'odierno controinteressato, sig. **** *) in contraddittorio con l'interessata, e come risulta dal verbale di sequestro di P.M. n. 67184 in pari data, il Comune accertava che "senza alcun permesso di costruire, erano in corso lavori evidenti di frazionamento dell'unità abitativa in piano primo in due distinte unità con realizzazione e spostamento di pareti, difforni da quanto rappresentato dal grafico allegato alla C.I.L. che prevedeva una sola unità abitativa".

Entrato in vigore il regime di semplificazione edilizia introdotto dall'art. 17 del decreto-legge n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014, l'odierna ricorrente comunicava al Comune resistente la volontà di frazionare l'immobile in 4 distinte unità abitative, presentando, in data 28 ottobre 2014 (prot. n. 80485), una relazione tecnica "integrativa" della precedente C.I.L. e avviando i relativi lavori.

A seguito di nuovo sopralluogo effettuato il 13 gennaio 2015, con nota n. 4049 del 22 gennaio

2015 il Comune rilevava che:

- "in data 28 ottobre 2014 prot. n. 80485 è pervenuta la relazione di cui all'oggetto [relazione tecnica integrativa per lavori di manutenzione straordinaria unità immobiliari], non allegata a nessuna comunicazione d'inizio lavori";
- "la suddetta relazione [...] mancando della comunicazione, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/01, è priva di qualsiasi efficacia edilizia";
- "in ogni caso, a quella data nessun intervento poteva essere eseguito, atteso che presso l'immobile in oggetto sono stati accertati lavori abusivi dal Comando di Polizia Locale unitamente al tecnico comunale con il sopralluogo dell'11.09.2014";

conseguentemente diffidando la sig.ra **** * dalla prosecuzione dell'attività edilizia, con rimozione dei relativi effetti.

Con successivo verbale di sopralluogo del 18 febbraio 2015 da parte del Corpo di Polizia Locale, si constatava che:

- "i lavori sono stati sospesi e rispetto all'ultimo accertamento risultavano eseguiti lavori di impianti nei rispettivi vani cucina dei due appartamenti ricavati";
- "per quanto riguarda lo stato dei luoghi, non è mutato rispetto a quanto rilevato con verbale dell'11/09/2014";
- "il tetto di copertura è composto da tegole di eternit-amianto".

Sicché, con ordinanza n. 17 del 2 marzo 2015, il Comune disponeva la demolizione delle opere abusive realizzate e il ripristino dello stato dei luoghi, con espressa avvertenza che l'inottemperanza a quanto disposto nel termine assegnato comporta, ex art. 31 del d.P.R. n. 380/2001, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale del bene e dell'area di sedime e la demolizione d'ufficio, oltre alla sanzione

amministrativa pecuniaria, e salvo che, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, la proprietaria ottenga p.d.c. in sanatoria ex art. 36, co. 1, dello stesso d.P.R.

2. La sentenza ha rigettato il ricorso.

Invero, per consolidato orientamento del Giudice amministrativo:

- "allorché, con la legge 24 novembre 1981 n. 689, il legislatore dettò una disciplina unitaria per tutte le sanzioni amministrative, mutuando la maggior parte delle norme generali dai principi generali del diritto penale, venne sancito il principio di legalità, secondo il quale nessuno può essere assoggettato a sanzioni amministrative se non in forza di una legge che sia entrata in vigore prima della commissione della violazione (art. 1); con tale disciplina, tuttavia, il legislatore ha preso in considerazione un solo aspetto della irretroattività e cioè quello della norma incriminatrice che sia entrata in vigore successivamente alla commissione dell'illecito, trascurando l'altro aspetto della questione e cioè l'ipotesi della norma che successivamente disciplini in maniera più favorevole il comportamento illecito soggetto alla sanzione amministrativa o, addirittura, non lo consideri più punibile";
- "nell'applicazione dell'art. 1 della legge n. 689, la giurisprudenza costante della Suprema Corte e del Consiglio di Stato hanno dunque costantemente negato che, per le sanzioni amministrative, possa trovare applicazione la regola del favor rei (cfr. Cass. civ., sez. lav., 17 agosto 1998, n. 8074, Cons. Stato, V sez., 29 aprile 2000, n. 2544)";
- "si è consolidato, pertanto, l'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'illecito amministrativo va assoggettato alla legge del tempo del suo verificarsi e rimane inapplicabile la disciplina posteriore più favorevole" (T.A.R. Campania, Napoli, IV, sent. n. 418/2013).

E ciò anche nel caso in cui tale più favorevole disciplina sia entrata in vigore anteriormente alla ordinanza con la quale è disposta la sanzione.

Le conclusioni così raggiunte devono trovare applicazione anche alla fattispecie in esame.

Al riguardo, rileva correttamente l'Amministrazione resistente che:

- l'ordinanza n. 17/2015, oggetto di gravame, è stata adottata in applicazione del regime vigente alla data di accertamento dell'illecito edilizio (11 settembre 2014), il quale esigeva per le opere di frazionamento, riconducibili alla ristrutturazione edilizia, il permesso di costruire (art. 10, co. 1, lett. c, D.P.R. n. 380/2001), e prevedeva per i relativi abusi la più grave sanzione demolitoria (art. 31);
- quanto al tempo di esecuzione dei riscontrati abusi, fa fede (fino a querela di falso) il citato verbale dell'11 settembre 2014, il quale non può ritenersi posto nel nulla dal decreto di dissequestro della Procura della Repubblica.

In ordine alle ulteriori doglianze di parte ricorrente, ritiene il Collegio che:

- l'Ente non era comunque tenuto a valutare l'istanza di annullamento in autotutela presentata dalla ricorrente in data 18 settembre 2014: "va ribadita la insussistenza [...] di un obbligo giuridico di pronunciarsi in maniera esplicita su una diffida-messa in mora diretta essenzialmente a ottenere provvedimenti in autotutela, essendo l'attività connessa all'esercizio dell'autotutela [...] espressione di ampia discrezionalità e, come tale, incoercibile dall'esterno" (Cons. di Stato, V, sent. n. 5199/2012);
- "in materia di repressione degli abusi edilizi [e specialmente quando, come nel caso in esame, il provvedimento sia intervenuto in tempi rapidi, sicché nessun ragionevole affidamento può ritenersi

formato], la Pubblica Amministrazione è titolare di poteri vincolati, il cui esercizio è fondato unicamente sul previo accertamento dell'abuso, senza che, quindi, possa essere richiesta una particolare motivazione (risolvendosi quest'ultima nel predetto accertamento dell'abusività dell'opera), e senza che possa assumere rilievo l'eventuale difetto di comunicazione di avvio del procedimento [...] sia in quanto ricorre l'ipotesi di cui all'art. 21-octies, comma 2, I periodo, l. n. 241/1990, sia in quanto – nei casi in cui sussiste [come nella fattispecie all'esame del Collegio] verbale di sopralluogo ed accertamento del manufatto abusivo in contraddittorio con gli interessati – questo atto assolve di per sé agli obblighi di informazione in ordine al successivo, doveroso avvio del procedimento”; del pari non sussiste la violazione dell'art. 10-bis, legge n. 241/1990, “applicabile ai procedimenti ad istanza di parte e non ai procedimenti sanzionatori” (Cons. di Stato, IV, sent. n. 3398/2011).

3. Con il ricorso in appello sono stati dedotti i seguenti motivi così epigrafati:

- i. error in iudicando; violazione e/o falsa applicazione di LEGGE (art. 321 CPP, artt. 2697 e 2700 CC; art. 97 della Costituzione; arti. 3, 6, 10, 27, 31, 33, 34, 36, 96 e 97 d.P.R. n. 380/2001; L. n. 241/90); violazione del giusto procedimento — violazione del principio del tempus regit actum - eccesso di potere (carezza dei presupposti e di motivazione, erroneità, illogicità, perplessità, sviamento).
- ii. error in procedendo.

4. Il 3 dicembre 2015 il Comune ha depositato relazione di sopralluogo effettuato a cura degli uffici del medesimo Comune in data 28 settembre 2015 dalla quale emerge che:

- la signora **** * ha eliminato il frazionamento in due unità abitative riportando la consistenza originaria ad una sola unità abitativa;
- non ha demolito la parete spostata sul pianerottolo che ha determinato incremento di superficie dell'originaria consistenza.

La relazione conclude affermando che: “Pertanto, considerato che l'ordinanza contestava sia il frazionamento che lo spostamento di pareti, i lavori di cui alla comunicazione costituiscono ottemperanza solo parziale alla citata ordinanza”.

5. L'ottemperanza, sia pure parziale all'ordinanza di demolizione, dimostra che la medesima appellante non la ritiene integralmente illegittima; e quindi non se ne può disporre l'annullamento.

Ma questo Collegio non può ritenere del tutto irrilevante il successivo comportamento dell'appellante con la conseguenza che l'Amministrazione, per evitare qualsiasi fraintendimento, dovrà adottare un nuovo provvedimento che delimiti con precisione l'oggetto dell'ordine.

6. In conclusione il ricorso va comunque rigettato, con compensazione delle spese del grado per giusti motivi.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 dicembre 2015 con l'intervento dei magistrati:

Luciano Barra Caracciolo, Presidente

Roberto Giovagnoli, Consigliere

Giulio Castriota Scanderbeg, Consigliere

Andrea Pannone, Consigliere, Estensore

Vincenzo Lopilato, Consigliere

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

Andrea Pannone Luciano Barra Caracciolo