

Fiscalizzazione degli abusi edilizi: le condizioni per trasformare la demolizione in multa

Per poter ottenere la fiscalizzazione dell'abuso edilizio cioè una multa al posto della demolizione, il privato deve dimostrare, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, l'obiettivo impossibilità di demolire la parte illecita senza pregiudizio per quella conforme

di [Matteo Peppucci](#) – 20.11.2024

La [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#) è un procedimento, normato dagli articoli 33 e 34 del Testo Unico Edilizia, tramite il quale per un [abuso edilizio](#) si può evitare la demolizione pagando una sanzione pecuniaria.

Le regole principali della fiscalizzazione dell'abuso edilizio

Ci sono però dei casi predefiniti nei quali è possibile 'trasformare' la demolizione in ammenda pecuniaria. Riassumendole:

- si deve trattare di **parziale difformità** dal titolo abilitativo (art.34);
- si può trattare di **totale difformità dal permesso di costruire o ristrutturazione in assenza di permesso** di costruire (art.33);
- deve sussistere **l'oggettiva impossibilità di demolire l'abuso edilizio (ripristino dello stato dei luoghi, art.33) o, nel caso dell'art.34, l'impossibilità di demolire la parte non conforme senza pregiudizio della parte conforme** (ciò deve sussistere il concreto rischio di danneggiare la parte realizzata in conformità).

Il caso: la demolizione arrecherebbe danno all'intero immobile

Nel caso della sentenza 1025/2024 del Tar Sicilia, si invoca l'applicazione dell'art.34 comma 2, chiedendo un permesso di costruire in sanatoria, per un abuso consistente nella realizzazione di una serie di interventi senza titolo abilitativo, compreso l'ampliamento del preesistente fabbricato.

Secondo i ricorrenti, come accertato da una consulenza tecnica, la **demolizione degli abusi metterebbe in pericolo l'intero stabile**.

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: non determina l'illegittimità della demolizione

Il TAR ricorda che, per giurisprudenza costante, la facoltà di cui all'art. 34 del dpr 380/2001 non determina certo l'illegittimità dell'ordinanza di demolizione; *“La possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, in ipotesi di impossibilità di ripristino dello status quo ante, **senza pregiudizio della parte eseguita in conformità**, ex art. 34 D.P.R. 380/2001- cui va assimilata la prescrizione dell'art. 93 della L.R. 27/6/1985 n. 61 - **deve essere valutata dall'Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione**. In quella sede le parti ben potranno dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato, asseritamente derivante dall'esecuzione della demolizione dell'opere eseguita in difformità”* (Cons. Stato, sez. VII, n. 8358/2023).

Quindi, l'ordine sequenziale dispone:

1. l'accertamento dell'abuso edilizio;
2. l'emanazione dell'ordine di demolizione;
3. la valutazione sulla possibilità di fiscalizzazione dell'abuso.

E' il privato che deve provare il rischio di pregiudizio per la parte conforme

Il TAR ricorda anche che *“L'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, è disposizione che ha valore eccezionale e derogatorio e dev'essere intesa nel senso che non compete all'amministrazione procedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso o prima di negare la fiscalizzazione, se la misura repressiva possa essere applicata, **incombendo, piuttosto, sul privato interessato, dimostrare, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, l'obiettivo impossibilità di demolire la parte illecita senza pregiudizio per quella conforme**”* (Cons. Stato, sez. VI, n. 9572/2023).

Insomma, l'onere della prova che si rischierebbe, con una demolizione, di andare a pregiudicare anche la parte conforme (perché, appunto, deve esserci una parziale difformità), incombe sul privato.

Ma in questo caso la parte ricorrente **non ha affatto dimostrato l'impossibilità di eseguire la demolizione senza pregiudizio per la parte eseguita in conformità.**

Infatti, la perizia di parte non attesta affatto che la demolizione degli abusi metterebbe a rischio lo stabile ma **si limita a chiedere la fiscalizzazione dell'abuso** ex art. 34 dpr 380/2001.

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: è il privato che deve provare l'impossibilità di demolire

Spetta all'istante dimostrare il pregiudizio sulla struttura e sulla fruibilità arrecato alla parte non abusiva dell'immobile dalla demolizione della parte abusiva e che tale pregiudizio sia evitabile esclusivamente con la fiscalizzazione dell'abuso.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Interventi eseguiti senza titolo abilitativo: qui la fiscalizzazione è impossibile

Andando nello specifico, ciò che si contesta al privato in questo caso è la realizzazione:

- di un ampliamento del fabbricato preesistente di 31,37 mq;
- di un portico in struttura metallica con travi in ferro e manto di copertura con pannelli coibentati del tipo isopan, in aderenza al fabbricato di circa mq. 48.87;
- di una piattaforma in c.a. di circa mq. 81,00;

tutti privi di qualsiasi titolo abilitativo.

Sappiamo invece, come ricordato anche sopra, che la facoltà di cui all'art. 34 comma 2 è **prevista unicamente per gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire**: nello specifico, **“Tutti gli interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o con variazioni essenziali che comportano aumenti di cubatura in area vincolata sono inderogabilmente soggetti a demolizione, ex art. 31, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001. A essi non si applica la misura di fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 34, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, prevista per i casi in cui la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità”**, come precisato dal Consiglio di Stato nella sentenza 9572/2023.

Leggi anche

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: si applica solo alle parziali difformità](#)

[Fiscalizzazione degli abusi edilizi: quando si può trasformare la demolizione in multa](#)

[Fiscalizzazione degli abusi edilizi solo per parziali difformità e con pregiudizio della parte conforme](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: serve l'oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: è il privato che deve provare l'impossibilità di demolire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*