

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: come cavarsela con un multa al posto della demolizione

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio non è praticabile se la demolizione delle opere abusive è possibile senza compromettere la stabilità complessiva del fabbricato. Ricade sul ricorrente l'onere di contrapporre studi tecnici e prove più aggiornate di segno opposto che portino alla valutazione del pregiudizio per la parte conforme in caso di messa in pristino.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.12.2024

Oggi torniamo sulla [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#), procedimento regolato dagli articoli 33 e 34 del Testo Unico Edilizia, che consente, in caso di [abuso edilizio](#), di evitare la demolizione pagando una sanzione pecuniaria.

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: le regole base

Prima di analizzare l'interessante sentenza 799/2024 del Tar Lombardia, ricordiamo che è possibile 'trasformare' la demolizione in ammenda pecuniaria solo a determinate condizioni, queste:

- 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: opere non conformi al permesso di costruire e valutazioni sulla fiscalizzazione

Il caso all'esame del TAR Brescia riguarda la questione della **fiscalizzazione di un abuso edilizio** ai sensi dell'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001, in relazione a un immobile oggetto di opere non conformi al permesso di costruire.

L'abuso edilizio consisteva principalmente in un **aumento dell'altezza del fabbricato**, con **modifiche alla copertura e al sottotetto**, rispetto al progetto approvato.

Il Comune aveva emesso un'ordinanza di demolizione delle opere abusive e successivamente **valutato la possibilità di sostituire la demolizione con una sanzione pecuniaria, previa verifica della compatibilità strutturale**.

Il pregiudizio della parte legittima

Come abbiamo già evidenziato, l'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001 prevede la possibilità di sostituire l'ordinanza di demolizione con una sanzione pecuniaria quando la demolizione non sia praticabile **senza pregiudizio della parte legittima dell'edificio**.

Serve quindi una parziale difformità dal permesso di costruire (cioè ci deve essere una parte che è in regola) e la dimostrazione, da parte del ricorrente, che un'eventuale demolizione comprometterebbe anche la parte realizzata in conformità.

Quando la demolizione è inevitabile

Il Comune, in questo caso, ha **ritenuto che la demolizione delle opere abusive fosse tecnicamente possibile** senza compromettere la stabilità delle parti conformi.

Tale conclusione si è basata su **perizie tecniche che hanno indicato come il ripristino dello stato legittimo fosse attuabile** rifacendo la copertura in conformità al progetto approvato.

Il ricorso

La ricorrente ha sostenuto che la demolizione avrebbe causato danni alla parte conforme e che fosse quindi necessaria la fiscalizzazione dell'abuso.

Inoltre, sempre secondo l'appellante, il Comune avrebbe adottato una valutazione contraddittoria, non considerando integralmente le richieste di accertamento di conformità.

Se la demolizione è tecnicamente possibile, serve una prova contraria

Il TAR ha respinto il ricorso, confermando che **la demolizione era tecnicamente possibile e che le perizie prodotte dal Comune erano adeguate e sufficientemente dettagliate.**

Non è infatti emersa alcuna prova tecnica contraria presentata dalla ricorrente per dimostrare l'impraticabilità della demolizione o il nocumento alla parte legittima dell'edificio

Nel dettaglio, di afferma che *"il diniego avverso la richiesta di fiscalizzazione dell'abuso è sostenuto da valutazioni tecniche univocamente dirette ad evidenziare che il **ripristino allo stato di legittimità è tecnicamente possibile senza pregiudizio delle parti edilizie conformi al titolo.** Ciò anche in relazione alla copertura".*

Si tratterebbe, sostanzialmente, *"di rifare il tetto secondo modalità conformi al permesso di costruire. Non sussistono valide ragioni per discostarsi dalle perizie effettuate nel corso del tempo. A fronte del consistente materiale tecnico-valutativo prodotto dal Comune, **incombe alla parte ricorrente l'onere di contrapporre studi tecnici più aggiornati di segno opposto.** Nello specifico, tuttavia, non risulta prodotta alcuna nuova valutazione peritale che fornisca un principio di prova sull'inattendibilità delle valutazioni formulate dai tecnici dell'amministrazione".*

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!](#)

La fiscalizzazione è una procedura eccezionale

Ricordiamo, sul tema, che il potere di disporre la c.d. fiscalizzazione degli abusi, disciplinato dall'art. 34 del dpr 380/2011, ha valore eccezionale e derogatorio e dev'essere inteso nel senso che non compete all'Amministrazione procedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, incombendo, piuttosto, sul privato interessato, la **dimostrazione, in modo rigoroso** e nella fase esecutiva, della obbiettiva **impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme** (Cons. Stato, Sez. VI, 3/1/2022, n. 1; 1/3/2021, n. 1743).

Niente fiscalizzazione: ecco perché

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio non è stata applicata poiché la demolizione delle opere abusive era considerata possibile senza compromettere la stabilità complessiva del fabbricato.

Insomma: la fiscalizzazione è un rimedio eccezionale e subordinato alla dimostrazione dell'impossibilità materiale della demolizione.

Leggi anche

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio solo per parziali difformità e mai in zona vincolata](#)

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