

# Fiscalizzazione dell'abuso edilizio impossibile in zona vincolata

*La fiscalizzazione dell'abuso edilizio prevista dall'articolo 34 del Testo Unico Edilizia non è mai applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, perché queste non possono essere mai ritenute "in parziale difformità", visto che tutti gli interventi realizzati in tale zona eseguiti in difformità dal titolo abilitativo si considerano in variazione essenziale.*

di [Matteo Peppucci](#) – 18.09.2024

E' possibile ottenere la [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#) in zona vincolata?

A questa interessante domanda risponde il Tar Lazio nella sentenza 15114/2024 dello scorso 24 luglio, dove vengono riepilogate le regole alle quali sono sottoposti gli abusi commessi in aree sottoposte a vincolo.

## Gli abusi edilizi del contendere

Nel caso di specie, si dibatte sull'ordinanza di demolizione per:

- ampliamento di due zone del fabbricato residenziale principale, denominato "A", mediante la realizzazione di "un vano abitativo rialzato...utilizzato a fini residenziali", con superficie di mq. 29,70 e volume di circa mc 89,00 e di "una veranda in prosecuzione di un locale tecnico sporgente", con superficie di mq. 11,44 e volume di mc 3000 circa;
- fabbricato residenziale secondario, denominato "B", retrostante al fabbricato principale, con superficie di mq. 80,80, soppalco di mq. 30,00 e volume di circa mc 300,00;
- struttura in legno, quasi del tipo "precario", utilizzata per il ricovero delle utilitarie e come magazzino;
- piccola struttura in legno, impiegata per il ricovero delle attrezzature, con superficie di mq. 9,00 e volume di circa mc 20,00;
- altra piccola struttura in legno, destinata al ricovero delle attrezzature da giardino, con superficie di mq. 6,45 e volume di mc 16,50.

## Il ricorso

Secondo il ricorrente/autore degli abusi:

- sarebbe applicabile la sanzione pecuniaria di cui all'art. 34, comma 2, del dpr 380/2001, in luogo di quella demolitoria, essendo contestata sostanzialmente una **difformità parziale** dell'opera realizzata rispetto al progetto assentito e dovendosi tener conto del fatto che la **demolizione delle opere abusive pregiudicherebbe staticamente la parte di edificio eseguita in conformità al permesso di costruire** rilasciato alla ricorrente (le due condizioni per le quali è ammessa, appunto, la fiscalizzazione dell'abuso edilizio);
- quelle di cui è ingiunta la demolizione sarebbero delle **mere opere pertinenziali al servizio dell'immobile principale**, soggette in quanto tali a **denuncia di inizio attività** (oggi SCIA) ai sensi dell'art. 22 del Testo Unico Edilizia.

## Zone vincolate: qualsiasi abuso senza autorizzazione paesaggistica va demolito

Il TAR inizia sottolineando che le opere di cui è stata ingiunta la demolizione ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Pertanto, da condiviso orientamento giurisprudenziale, "ove gli interventi edilizi ricadano in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, stante l'alterazione dell'aspetto esteriore, gli stessi risultano soggetti alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con la conseguenza che, **quand'anche si ritenessero le opere pertinenziali o precarie e, quindi, assentibili con mera D.I.A. o SCIA, l'applicazione della sanzione demolitoria è, comunque, doverosa ove non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesaggistica**".

Quindi, a prescindere dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per gli interventi edilizi di cui è stata ordinata la demolizione (DIA/SCIA o permesso di costruire), ciò che rileva è che siano state **realizzate opere in zona vincolata, senza che sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesaggistica**.

## Fiscalizzazione dell'abuso: niente da fare

Quanto alla fiscalizzazione dell'abuso ex art. 34 del dpr 380/2001, il Collegio ne esclude la possibilità in adesione al costante orientamento giurisprudenziale secondo cui *“in tema di violazioni edilizie, la cd. procedura di “fiscalizzazione” dell’abuso di cui all’art. 34 comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - secondo la quale, per le opere eseguite in parziale difformità e quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente dell’ufficio preposto dispone in luogo della demolizione una sanzione amministrativa più elevata - **non è mai applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, perché queste non possono essere mai ritenute “in parziale difformità”, atteso che tutti gli interventi realizzati in tale zona eseguiti in difformità dal titolo abilitativo si considerano in variazione essenziale e, quindi, in difformità totale rispetto all’intervento autorizzato”*** (T.A.R. Venezia, (Veneto) sez. II, 26 ottobre 2023, n. 1508).

Inoltre, *“La possibilità di non dare esecuzione all’ordine di demolizione deve essere valutata dall’Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all’ordine di demolizione”* (T.A.R. Catania, (Sicilia) sez. II, 4 agosto 2023, n. 2463).

### Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: servono prove concrete per tramutare la demolizione in multa

*In tema di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria ha connotati residuali, dovendo il privato fornire precisi elementi in grado di supportare l'impossibilità di rimozione delle opere abusive senza inficiare la staticità di quelle regolarmente eseguite.*

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

## Ordinanza di demolizione: quale motivazione serve?

Infine, il TAR ricorda che il provvedimento impugnato risulta adeguatamente motivato, con specificazione degli abusi accertati, anche tenuto conto che *“l’ordinanza di demolizione di un immobile abusivo ha natura di atto dovuto e rigorosamente vincolato, con la conseguenza che essa è **dotata di un’adeguata e sufficiente motivazione se contiene la descrizione delle opere abusive e le ragioni della loro abusività** (ex multis, Cons. Stato, Sez. VI, 7 giugno 2021, n. 4319) senza necessità di ulteriori specificazioni”* (Consiglio di Stato sez. VI, 14 novembre 2023, n. 9756).

La mancata o inesatta indicazione dell'area di sedime, che deve essere acquisita nell'ipotesi d'inottemperanza all'ordine di demolizione, non costituisce causa di illegittimità dell'ordinanza di demolizione.

---

## Leggi anche

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: servono prove concrete per tramutare la demolizione in multa](#)

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

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: le condizioni per trasformare la demolizione in multa](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: quando è possibile passare da demolizione ad ammenda?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*