

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: serve l'oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio può essere applicata solo in casi in cui la demolizione dell'abuso comporti danni alla parte conforme dell'edificio, rendendo impossibile procedere alla demolizione senza pregiudicare l'intero fabbricato. Le prove di tale pregiudizio ricadono sul privato.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.10.2024

Quando scattano i presupposti per la [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#), cioè la 'trasformazione' della demolizione in multa?

Partendo dal presupposto che la fiscalizzazione può riguardare le parziali difformità edilizie (cioè situazioni nelle quali c'è una parte dell'opera in regola), segnaliamo la sentenza 3037/2024 del 13 settembre del Tar Catania che spiega bene 'cosa serve' perché si verifichino le condizioni ex art.34 del Testo Unico Edilizia e possa, quindi, applicarsi la procedura di fiscalizzazione dell'abuso (normata anche dall'[art.33 del TUE](#)).

La sopraelevazione del contendere

L'[abuso edilizio](#) per il quale è stata ordinata la demolizione consisteva nella **realizzazione di una sopraelevazione di circa 200 metri quadrati** sopra un piano interrato, costruita **senza permesso di costruire**.

L'immobile, nella sua forma originaria, era stato costruito nel 1984 senza concessione edilizia, e i ricorrenti avevano presentato istanza di condono edilizio nel 1986.

Nel 1986, i proprietari avevano richiesto la sanatoria per l'intero immobile, ma la **concessione edilizia in sanatoria** rilasciata nel 2010 riguardava solo il **piano interrato**, mentre la parte sopraelevata non era stata inclusa nel condono, poiché risultava priva dei requisiti necessari per essere regolarizzata.

L'ordinanza di demolizione e la richiesta di fiscalizzazione dell'abuso

Nel 2020, il Comune aveva quindi emesso un'ordinanza di demolizione per la sopraelevazione, richiedendo ai ricorrenti di riportare l'immobile alle condizioni conformi alla concessione in sanatoria del 2010.

I ricorrenti avevano chiesto l'annullamento dell'ordinanza di demolizione, sostenendo che la concessione edilizia rilasciata coprisse anche la parte sopraelevata e che, in alternativa, la demolizione avrebbe causato **danni strutturali** all'immobile, **chiedendo pertanto la fiscalizzazione dell'abuso**.

Detta diversamente: secondo i ricorrenti, la demolizione dell'abuso avrebbe compromesso la stabilità della parte conforme dell'immobile. Pertanto, chiedevano che, in luogo della demolizione, fosse applicata una **sanzione pecuniaria** come previsto dall'art. 34 del dpr 380/2001.

Fiscalizzazione dell'abuso: le regole

Il TAR ricorda che l'articolo 34 del dpr 380/2001 prevede che la fiscalizzazione dell'abuso edilizio **può essere applicata solo in casi in cui la demolizione dell'abuso comporti danni alla parte conforme dell'edificio**, rendendo **impossibile procedere alla demolizione** senza pregiudicare l'intero fabbricato.

Non solo: la giurisprudenza ha confermato che la fiscalizzazione dell'abuso è una **mera eventualità** che può essere **decisa solo nella fase esecutiva** dell'ordine di demolizione. **Non è un diritto automatico per il proprietario**, e spetta all'amministrazione valutare se esistano i presupposti per applicare la sanzione pecuniaria

Importante: *"l'Amministrazione è tenuta al solo accertamento che l'opera sia abusiva, posto che ulteriori adempimenti, relativi all'impossibilità di ripristino o alla eseguibilità dell'ordine senza pregiudizio per la parte conforme, richiederebbero sopralluoghi ed accertamenti incompatibili con lo stesso principio di buon andamento dell'azione amministrativa, con la conseguenza che **la parte pubblica non può essere onerata di verifiche tecniche**, anche complesse, da effettuarsi d'ufficio in una fase anteriore all'emissione dell'ordine di demolizione)".*

Le prove necessarie per ottenere la fiscalizzazione dell'abuso

Il TAR ribadisce che la dimostrazione che la demolizione arrechi danni alla parte conforme dell'immobile **spetta al proprietario**.

E' infatti il ricorrente che **deve fornire prove tecniche adeguate per dimostrare che la demolizione dell'abuso pregiudicherebbe la stabilità o la fruibilità dell'immobile**.

Non spetta quindi all'Amministrazione, bensì al destinatario dell'ordine di demolizione che invochi l'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva, **dare piena prova della sussistenza dei presupposti** fissati dall'art. 34 del dpr 380/2001 per accedere al beneficio in questione.

In particolare, **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.

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!](#)

Senza prove niente fiscalizzazione: si demolisce

Nel caso specifico, i ricorrenti **non hanno fornito prove sufficienti** a dimostrare che la demolizione dell'abuso avrebbe causato danni strutturali o funzionali alla parte legittima dell'edificio.

Il TAR ha quindi respinto la richiesta di fiscalizzazione dell'abuso, poiché **non è stato dimostrato il pregiudizio** necessario per applicare la sanzione pecuniaria in luogo della demolizione.

Le tempistiche

Da sottolineare anche che la **valutazione della sussistenza delle condizioni** per la c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio **non costituisce condizione di legittimità dell'ordinanza di demolizione**.

Ciò significa che la **valutazione dell'applicabilità** della sanzione pecuniaria sostitutiva spetta all'amministrazione comunale **nella fase esecutiva** dell'ordine di demolizione e **non prima**.

Se sussistono le prove concrete del pregiudizio di cui sopra, l'applicazione della sanzione pecuniaria resta una decisione che può essere presa solo successivamente dall'amministrazione.

Leggi anche

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

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio impossibile in zona vincolata](#)

[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](#)