

Abusi edilizi e salvataggio in corner: quando può scattare la fiscalizzazione?

Il possessore o utilizzatore dell'opera abusiva è legittimo destinatario dell'ordine di demolizione, prima, e della sanzione per omessa rimozione dell'abuso, poi. La fiscalizzazione dell'abuso edilizio è possibile solo per parziali difformità, non essendoci alcuno spazio per l'applicazione in caso di carenza del titolo edilizio.

di [Matteo Peppucci](#) – 06.05.2025

Di chi è la [responsabilità in caso di abuso edilizio](#)? Quando è possibile ottenere la [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#), cioè tramutare la sanzione demolitoria in semplice sanzione pecuniaria?

A questi, interessanti e sempre attuali interrogativi risponde il TAR Lazio nella sentenza 6057/2025 del 25 marzo, riferita al ricorso contro un'ordinanza di demolizione d'ufficio di un abuso consistente nella *“realizzazione di un manufatto in muratura e travi in ferro di m. 8,20 x 13,00 circa, poggiante su basamento in c.a., ed avente un'altezza variabile da m. 3,50 a m. 5,80 circa con copertura in lamiera grecata sormontata da pannelli sandwich (composti da n. 2 strati per isolamento termico)”, senza alcun permesso di costruire.*

I semplici possessori dell'immobile ne rispondono ugualmente?

I ricorrenti, in primis, sostengono di **non essere né i proprietari dell'immobile abusivo né i responsabili dello stesso**, ma di essere *“al momento solo possessori o meglio occupanti del manufatto per cui è causa”*, con conseguente inapplicabilità dell'art. 15 della Legge Regionale del Lazio n. 15 del 2008, mancando le due figure giuridiche a cui la norma si rivolge.

Niente da fare, perché come già chiarito più volte dalla giurisprudenza amministrativa, anche il mero possessore è responsabile dell'abuso edilizio e legittimo destinatario dell'ordine di demolizione.

Infatti, spiega il TAR, la pacifica circostanza che **l'opera abusiva si trova nella disponibilità materiale della parte intimata**, in qualità di utilizzatrice, basta per rendere quest'ultima destinataria dell'ordine di demolizione e della successiva sanzione per inottemperanza, posto che **la materiale disponibilità dell'opera è circostanza sufficiente a fondare un rapporto qualificato con la res**. In termini, la consolidata e condivisibile giurisprudenza a tenore della quale: *“Il possessore o utilizzatore dell'opera abusiva è legittimo destinatario dell'ordine di demolizione, prima, e della sanzione per omessa rimozione dell'abuso, poi (Cons. Stato, sez. VII, 10/04/2024, n. 3284; VI 12/08/2024 n. 7107 e 19/06/2024, n. 5471)”* (cfr. recentemente, Consiglio di Stato, Sez. II, 9/12/2024, n. 9842).

A rinforzo, si evidenzia anche che in materia di abusi edilizi, **il destinatario dell'ordine di demolizione è il soggetto che ha la disponibilità dell'opera**, indipendentemente dal fatto che l'abbia concretamente realizzata (T.A.R. Abruzzo, L'Aquila, Sezione I, 26/4/2024, n. 199), in quanto è stato precisato che: *“il responsabile dell'abuso è riferibile a più categorie di soggetti dovendo intendersi per tale lo stesso esecutore materiale ovvero chi abbia la disponibilità del bene, al momento dell'emissione della misura repressiva, ivi compresi i concessionari o i conduttori dell'area interessata, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa di questi ultimi”* (cfr. T.A.R. Lombardia, Brescia, Sez. I, 4/1/2021, n. 19).

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: le regole base

Prima di entrare, infine, sui chiarimenti che il TAR ci fornisce sulla possibilità di 'fiscalizzare' questo abuso edilizio, ricordiamo che è possibile **'trasformare' la demolizione in ammenda pecuniaria** solo a determinate condizioni:

- 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** (cioè deve sussistere il concreto rischio di danneggiare la parte realizzata in conformità).

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.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Fiscalizzazione: per le nuove costruzioni vale solo per le parziali difformità

In questo caso non è possibile ottenere la fiscalizzazione.

Il Collegio infatti osserva, quanto alla mancata valutazione della possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria ai sensi dell'art. 34, comma 2, del dpr 380/2001, che per univoca giurisprudenza: ***“Soltanto nel caso di opere realizzate in parziale difformità dal titolo edilizio, può trovare applicazione la fiscalizzazione dell'abuso edilizio, consistente nella sostituzione della sanzione demolitoria con quella pecuniaria; non essendovi, di contro, alcuno spazio per l'applicazione della norma in caso di totale carenza del titolo edilizio”*** (T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, 04/05/2020, n. 1635).”, che è esattamente quanto si è verificato nel caso in esame.

Leggi anche

[Quando la fiscalizzazione delle opere abusive non è possibile](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: multa alternativa solo se la demolizione è tecnicamente impossibile](#)

[Fiscalizzazione degli abusi edilizi: regole, tipi di interventi ammessi, verifiche](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: le coordinate per la sanzione alternativa alla demolizione](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*