

# Abusi edilizi in aree tutelate: la fiscalizzazione è off limits

*Fino al 27 luglio 2024 – data di entrata in vigore della “Legge Salva Casa” – l’articolo 32, comma 3, del Testo Unico dell’Edilizia prevedeva che qualsiasi intervento realizzato su immobili soggetti a vincolo paesaggistico fosse automaticamente qualificato come totale difformità dal titolo abilitativo o come variazione essenziale, a prescindere dalle caratteristiche concrete delle opere. In tale situazione non era quindi possibile applicare la cosiddetta fiscalizzazione dell’abuso edilizio.*

di [Matteo Peppucci](#) – 29.09.2025

Quando un **abuso edilizio** è realizzato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, esso è automaticamente configurabile qual difformità a "variazione essenziale", con preclusione totale all'istituto della fiscalizzazione dell'illecito, cioè alla possibilità di tramutare la demolizione in semplice multa.

Perché si riesca a ottenere la sanzione alternativa ex [art.34 del Testo Unico Edilizia](#), quindi, è necessario che si tratti di parziale difformità dal titolo abilitativo, che sussista l'effettiva impossibilità della demolizione senza [arrecare rischio alla parte conforme](#), e che non ci troviamo in una zona vincolata.

I principi sono ribaditi nella sentenza 840/2025 del Tar Piemonte, che è piuttosto interessante perché fornisce una panoramica esaustiva su quello che succede quando si verifica un abuso edilizio in zona vincolata, che restringe ulteriormente - anzi, elimina - la possibilità di fiscalizzare l'illecito.

## Fiscalizzazione in zona vincolata: semaforo rosso

Il TAR chiarisce che fiscalizzazione (sostituzione della demolizione con sanzione pecuniaria) è ammessa solo per le "parziali difformità" e per specifici interventi di ristrutturazione, mentre rimane esclusa per le variazioni essenziali.

Il vincolo paesaggistico comporta infatti un regime sanzionatorio più severo, indipendentemente dall'effettiva entità dell'abuso.

## Il caso: ampliamento di locale a uso cucina

La ricorrente, proprietaria di un edificio unifamiliare situato in zona paesaggistica vincolata, aveva realizzato un "**ampliamento di locale ad uso cucina**" di 5,06 mq senza permesso di costruire.

Il Comune aveva rigettato la domanda di Terzo condono edilizio, qualificando l'opera come nuova costruzione e aveva emesso ordinanza di demolizione.

La ricorrente aveva presentato poi istanza di fiscalizzazione corredata da relazione tecnica che attestava l'impossibilità di demolizione per rischi alla stabilità dell'edificio.

## Diniego di fiscalizzazione: tutti gli abusi in zona vincolata configurano una totale difformità

In questo caso - evidenzia il TAR - ha rilievo dirimente la realizzazione dell'abuso su fabbricato ricadente in **zona paesaggistica vincolata**, atteso che ai sensi dell'art. 32, comma 3, d.P.R. 380/2001 (nella formulazione vigente sino al 27 luglio 2024, cioè prima dell'entrata in vigore della legge Salva Casa), "*gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44" e, dunque, sottoposti sempre a demolizione totale (in questi termini ex multis Consiglio di Stato, sez. VI, n. 1/2022, sez. VI n. 8551/2023); "tutti gli altri interventi – [prosegue l'art. 32, comma 3, nella formulazione vigente sino al 27 luglio 2024] - sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali"*.

La giurisprudenza amministrativa, nell'applicare l'art. 32, comma 3, secondo periodo, del d.P.R. n. 380 del 2001, in caso di immobile ricadente in area sottoposta a vincolo, ha affermato che **le difformità riscontrate, quale che ne sia la consistenza, devono essere ricondotte alle variazioni essenziali**.

In altre parole, **ove gli interventi non costituiscano ex se variazioni essenziali**, per le quali trova applicazione il regime sanzionatorio di cui agli artt. [31](#) e [44](#) del d.P.R. n. 380/2001, essi vengono comunque equiparati alle stesse per così dire *ope legis*, (sul punto, Cons. Stato, sez. VI, 30 giugno 2022, n. 5421; id., 30 ottobre 2020, n. 6651).

Deve dunque precisarsi come **non costituiscano in nessun caso ipotesi di parziale difformità dal permesso di costruire**, rilevanti per l'applicazione dell'art. 34, 2 comma, del d.P.R. n. 380 del 2001, le **opere eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela oppure su aree vincolate** (come nel caso di specie), con conseguente **preclusione alla "fiscalizzazione" dell'abuso**.

#### **Fiscalizzazione degli abusi edilizi: quando è ammessa la fiscalizzazione**

Il TAR chiarisce che la fiscalizzazione consiste nella possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, limitatamente alle fattispecie di:

- **parziale difformità** dal permesso di costruire ([art. 34, comma 2, d.P.R. 380/2001](#));
- **interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità** ([art. 33 d.P.R. 380/2001](#)).

Per gli interventi eseguiti in assenza di permesso, in totale difformità o con variazioni essenziali, la demolizione rimane l'unica sanzione applicabile.

#### **Salva Casa in aiuto? No, le normative successive sono irrilevanti**

Il Collegio precisa, infine, che le novità introdotte dal DL Salva Casa (69/2024, convertito in legge 105/2024) inclusa l'abrogazione dell'art. 32, comma 3, non possono essere considerate nel giudizio per il principio del tempus regit actum.

La valutazione di legittimità deve cioè avvenire sulla base delle norme vigenti al momento dell'adozione del provvedimento impugnato.

---

#### **Leggi anche**

[Ampliamento del fabbricato in zona vincolata: la fiscalizzazione è off limits](#)

[Fiscalizzazione degli abusi edilizi: tutte le possibilità per la sanzione alternativa](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso: quando scatta la sanzione alternativa per impossibilità di demolire?](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*