

# Abuso edilizio: come si dimostra che la demolizione è impossibile?

*Attraverso specifica documentazione tecnica asseverata - come CILA corredata da relazione strutturale, comunicazioni ufficiali e certificato di collaudo con esito dei saggi - è possibile provare che l'eliminazione delle strutture portanti metterebbe a rischio la stabilità dell'immobile. In tale evenienza si applica la misura sostitutiva, nota come "fiscalizzazione dell'irregolarità edilizia" ai sensi dell'art. 34, comma 2, del Testo Unico dell'Edilizia.*

di [Matteo Peppucci](#) – 17.09.2025

Ci sono casi in cui **demolire un abuso edilizio è impossibile perché andrebbe a pregiudicare anche la parte conforme o rappresenterebbe un rischio per le parti strutturali dell'edificio**: se si riesce a dimostrare, la salatissima multa di 20 mila euro che può scattare in caso di non messa in pristino può essere evitata, con buona pace del comune, che dovrà procedere con la sanzione alternativa 'compresa' nella fiscalizzazione dell'abuso.

E' interessante e importante, il contenuto della sentenza 6064/2025 del Tar Campania, inerente appunto la richiesta di annullamento di una sanzione pecuniaria per inottemperanza all'ordine di demolizione.

I giudici evidenziano che l'amministrazione deve accertare l'impossibilità tecnica della **demolizione** totale prima di irrogare sanzioni, soprattutto se la **documentazione tecnica asseverata (in questo caso una CILA) dimostri l'impossibilità di demolire senza compromettere la staticità del fabbricato**.

## Demolizione impossibile? Il caso

Il ricorrente ha lamentato che la sanzione pecuniaria (di 20 mila euro), irrogata per inottemperanza all'ordine di demolizione, sarebbe illegittima in quanto **emessa senza considerare che egli avrebbe ottemperato al precedente ordine di demolizione**, sebbene nei limiti delle sue possibilità, nel senso che **giammai avrebbe potuto procedere a rimuovere i muri portanti del sovrastante balcone di proprietà di terzi e il muro di sostegno di una piccola scala di accesso** alla proprietà altrui, senza **mettere quanto meno a rischio la staticità dei predetti beni immobili e dell'intero fabbricato**, poiché i predetti muri perimetrali avrebbero funzione strutturale, ovvero sarebbero da considerarsi parte integrante dello stato originario dell'immobile.

Quindi:

- il ricorrente aveva ricevuto un ordine di demolizione per un locale seminterrato abusivo;
- dopo aver eseguito solamente la rimozione della porta in ferro, gli era stata comminata la sanzione di 20 mila euro per inottemperanza.

Ad avviso di parte ricorrente la P.A. resistente avrebbe errato nell'irrogare la sanzione ex [art. 31, comma 4-bis, del d.P.R. n. 380/2001](#) in quanto, alla luce della riduzione in pristino parziale eseguita per i motivi di rispetto della statica dell'immobile, evidenziati nella CILA asseverata, il Comune di non avrebbe dovuto procedere ai sensi dell'applicata norma, bensì ai sensi dell'[art. 34, comma 2, del medesimo d.P.R. n. 380/2001](#), il quale al comma 2 prevede che: *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione ...."*.

Durante tutto l'iter posto in essere per eseguire tale ordinanza di demolizione, la PA convenuta, sebbene fosse stata messa a conoscenza di tutto quanto si sarebbe potuto compiere per ottemperare, **non avrebbe mai fornito alcun riscontro**, ponendo in essere un atteggiamento di assenso a quanto IL ricorrente si apprestava a compiere, per poi contraddittoriamente, invece, concludere l'iter amministrativo con l'irrogazione della sanzione pecuniaria impugnata, **senza porsi il problema della idoneità statica post intervento di demolizione**, così come sollevato nella citata CILA.

## CILA con relazione tecnica asseverata: può dimostrare l'impossibilità di demolire?

Il ricorrente aveva infatti redatto una **CILA con relazione tecnica asseverata che dimostrava l'impossibilità della demolizione totale**.

Nella CILA, si attestava che il locale era "*confinato da muri portanti il sovrastante balcone, dal muro di confine con aliena proprietà e dal muro di sostegno di una piccola scala*", specificando che tali elementi strutturali "*non possono essere demoliti per ovvie ragioni di sicurezza*" in quanto "*parte integrante dello stato originario del fabbricato*".

### **La verifica tecnica in corso d'opera**

Il nodo cruciale è quindi rappresentato dalla documentazione dei saggi strutturali eseguiti durante i lavori.

Il certificato di collaudo attestava che "*in corso d'opera lo scrivente ha eseguito saggi e verifiche che hanno confermato la connessione strutturale tra il sovrastante balcone e dette murature che, per ovvie ragioni di sicurezza, non sono state quindi demolite*".

### **Il comune non ha effettuato nemmeno un sopralluogo! Niente demolizione**

Secondo il TAR, l'Ufficio Tecnico Comunale **avrebbe dovuto, quantomeno, effettuare un sopralluogo svolto a verificare quanto dichiarato e asseverato dai tecnici** di parte in ordine alla impossibilità della totale demolizione.

Inoltre, l'ordine contenuto nell'ordinanza di demolizione era di ripristino dello stato *ex ante* rispetto a quello esistente, e quindi l'esistenza di muri portanti nel piccolo vano oggetto di contestazione deve far ritenere che, verosimilmente, **fosse da demolire soltanto la porta di ferro**, poi effettivamente demolita da parte ricorrente, come risultante dalla documentazione fotografica prodotta in giudizio.

Il provvedimento impugnato è quindi stato illegittimamente adottato per difetto di istruttoria e di motivazione, **non avendo** il Comune resistente **dato atto dell'avvenuta parziale demolizione, né avendo accertato in sede di istruttoria la circostanza dell'impossibilità della demolizione totale**.

La sanzione di 20 mila euro è quindi illegittima e va riparametrata ai dettami dell'[art. 34, comma 2 del d.P.R. 380/2001](#) (sanzione ridotta quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte legittima). Doveva di fatto scattare la [fiscalizzazione dell'abuso](#).

---

### **Leggi anche**

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

[Fiscalizzazione dell'abuso per pregiudizio della parte conforme: le regole](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*