

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio, occhio: in zona vincolata è off limits

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio, con pagamento di una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione, non è mai applicabile alle opere realizzate in zone vincolate in quanto esse non possono mai essere ritenute in parziale difformità, visto che si tratta di variazioni essenziali in difformità totale dall'intervento autorizzato.

di [Matteo Peppucci](#) – 01.07.2025

La [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#) è una procedura che consente di pagare un'ammenda pecuniaria - a volte anche molto salata - evitando la demolizione dell'immobile/opera. Ma soggiace, evidentemente, a determinate regole e condizioni, che in realtà sono ristrette in due articoli del Testo Unico Edilizia.

Nel caso della sentenza 11744 del Tar Lazio, ci troviamo di fronte al caso della richiesta di fiscalizzazione ex art.34 del dpr 380/2001, che fa esplicito riferimento alle difformità parziali dal titolo abilitativo.

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: le regole

Prima di addentrarci nei contenuti della sentenza, ricordiamo che è possibile 'trasformare' la demolizione in ammenda pecuniaria solo a determinate condizioni, e cioè:

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

Il caso: da azienda agricola a complesso residenziale abusivo

La vicenda riguarda un complesso immobiliare originariamente autorizzato come azienda agricola con regolare permesso di costruire. Il progetto prevedeva una casa colonica per l'imprenditore agricolo, annessi agricoli (depositi, serre, scuderie e silos).

Nel novembre 2020, durante un sopralluogo della Polizia Locale, è emerso che i sei edifici del complesso erano stati trasformati abusivamente in abitazioni civili, senza alcuna attività agricola in corso.

Gli abusi accertati: una trasformazione radicale

Il TAR ha evidenziato una serie "davvero cospicua e variegata" di interventi abusivi:

- **Fabbricato A (Casa Colonica)**: ampliamenti volumetrici, chiusura di portici, frazionamento in due unità immobiliari indipendenti, eliminazione della scala interna;
- **Fabbricato B**: trasformazione da deposito agricolo ad abitazione su due livelli con ampliamenti significativi;
- **Fabbricato C (Silos)**: conversione del silos agricolo in tre unità immobiliari indipendenti su più livelli;
- **Fabbricato E**: trasformazione da rimessa agricola ad abitazione completa;
- **Opere accessorie**: realizzazione di tettoie, un locale interrato abusivo, una casetta prefabbricata e persino un laghetto di 800 mq.

La fiscalizzazione dell'abuso: cos'è e quando si applica

La fiscalizzazione dell'abuso disciplinata dall'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001 consente di sostituire la demolizione con una sanzione pecuniaria più elevata quando:

- gli interventi sono in **parziale difformità** dal permesso di costruire;
- la demolizione **non può avvenire senza danneggiare** la parte lecita del fabbricato;
- si mira alla **conservazione** della parte regolarmente edificata.

Perché qui la fiscalizzazione non è applicabile

Il TAR ha chiarito che la fiscalizzazione **non può essere applicata** per tre motivi fondamentali:

1. **Difformità totale, non parziale:** gli interventi hanno comportato *"la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e/o di utilizzazione"* rispetto al progetto approvato.
2. **Zona sottoposta a vincoli:** l'area è soggetta a vincoli paesaggistici (Aree Agricole Identitarie, Boschi di Roma, Aree Archeologiche). La giurisprudenza consolidata stabilisce che **in zone vincolate tutti gli interventi difformi si considerano in variazione essenziale**.
3. **Snaturamento della destinazione:** la trasformazione da agricola a residenziale ha comportato un rilevante aumento del carico urbanistico, snaturando completamente la vocazione dell'area.

La decisione finale: niente fiscalizzazione, ok alla demolizione

Il TAR ha respinto il ricorso, confermando l'ordine di demolizione, che prevede l'acquisizione automatica al patrimonio comunale in caso di inottemperanza.

La sentenza ribadisce che **la presenza di vincoli paesaggistici impedisce sempre l'applicazione della fiscalizzazione**, rendendo ogni difformità una violazione di particolare gravità che richiede il ripristino dello stato dei luoghi.

Infatti, secondo costante giurisprudenza: *"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. Campania, Salerno, Sez. II, 21/10/2024, n. 1930; T.A.R. Lazio, Latina, Sez. I, 12 luglio 2021, n. 457).

Leggi anche

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

[La fiscalizzazione degli abusi edilizi non si applica nelle zone vincolate](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: vale solo per opere realizzate in parziale difformità](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*