

Fiscalizzazione dell'abuso per pregiudizio della parte conforme: le regole

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio è una procedura che può perfezionarsi solo in fase esecutiva, cioè dopo l'ingiunzione di demolizione, e che fa cadere sul privato interessato la dimostrazione, in modo rigoroso, dell'obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine demolitorio senza pregiudizio per la parte conforme con conseguente applicazione della sanzione pecuniaria alternativa

di [Matteo Peppucci](#) – 30.07.2025

Non tutti [gli abusi edilizi sono 'fiscalizzabili'](#) e, per ottenere la sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione (a volte molto salata), è necessario provare in modo rigoroso che un'eventuale messa in pristino danneggerebbe anche la parte conforme dell'opera.

Perché - ed è bene ricordarlo - ci sono delle precise [regole](#) da rispettare nel caso della fiscalizzazione dell'abuso edilizio. La sentenza 13798/2025 del Tar Lazio, ad esempio, spiega bene cosa 'deve succedere' per evitare la demolizione in caso di impossibilità tecnica di eseguire la demolizione.

Nuova veranda abitabile in assenza di permesso

Si parte dall'ingiunzione di demolizione di una ristrutturazione avente per oggetto l'“*ampliamento ad uso residenziale di circa 60,00 mq. suddiviso in una cucina, sala da pranzo e soggiorno*”. Veniva quindi creata una nuova veranda abitabile, peraltro in assenza di titolo abilitativo.

Quale titolo abilitativo serviva? Almeno una SCIA alternativa al permesso

L'intervento si articola in un “*ampliamento*” della consistenza originaria dell'edificio, peraltro ottenuto mediante modifiche ai prospetti ed alla sagoma del fabbricato.

Di certo, tanto all'epoca della presentazione della DIA, quanto al momento dell'emanazione del primo dei provvedimenti avversati, le opere costituivano non un semplice intervento di manutenzione straordinaria assentibile con SCIA presentata ai sensi dell'[art. 22 del d.P.R. n. 380/2001](#) quanto, piuttosto, una **vera e propria opera di ristrutturazione edilizia** necessitante di **permesso di costruire o, tutt'al più, di DIA/SCIA in alternativa al permesso**.

In definitiva, attraverso la realizzazione di una **veranda stabilmente infissa sulla superficie e chiusa su tutti i lati** con legno ed infissi in metallo e vetro, è stato operato un ampliamento planivolumetrico che ha condotto ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, *id est* ad una ristrutturazione edilizia con aumento della volumetria complessiva dell'edificio (oltre che della sagoma e del prospetto dello stesso) che **necessitava (e, per quanto concerne l'ampliamento volumetrico, necessita tuttora) di titolo abilitativo espresso o, tutto voler concedere, di DIA/SCIA in sostituzione** (sul punto per tutte, di recente, vedasi T.A.R. Lazio – Latina, sez. II, n. 619/2024, secondo cui “*Una tettoia di rilevanti dimensioni che modifica l'assetto del territorio e occupa aree e volumi diversi rispetto alla "res principalis", come quelle realizzate dal ricorrente, indipendentemente dall'eventuale vincolo di servizio o di ornamento nei riguardi di essa, non può considerarsi, dal punto di vista urbanistico, sua pertinenza e richiede il permesso di costruire. Estranee a detto regime sono da considerarsi unicamente le cc.dd. tettoie leggere non tamponate lateralmente su almeno tre lati, prive di autonomia e realizzate per valorizzare la fruizione al servizio dello stabile, ponendo un riparo temporaneo dal sole, dalla pioggia, dal vento e dall'umidità al fine di rendere più gradevole per un maggior periodo di tempo la permanenza all'esterno*”).

Anche le opere soggette a DIA/SCIA sono soggette a demolizione

Inoltre, contrariamente a quanto osservato da parte ricorrente, si evidenzia che l'intervento repressivo-sanzionatorio posto in essere dall'amministrazione resistente presenta tutti i presupposti e le condizioni normativamente previste e ciò in quanto costituisce insegnamento pretorio consolidato quello secondo il quale “*anche le opere soggette al regime della DIA o della SCIA sono soggette a rimozione, se siano realizzate abusivamente, qualora non siano conformi agli strumenti urbanistici: invero, "Atteso che in presenza di abusivismo edilizio, ai sensi degli artt. 22 e 37, comma 1, D.P.R. n. 380 del 2001 (t.u. edilizia), l'applicabilità della sanzione pecuniaria è limitata ai soli interventi astrattamente realizzabili previa denuncia d'inizio attività che siano, altresì, conformi agli strumenti urbanistici vigenti, laddove manchino i*

presupposti per l'intervento, come, per l'appunto, nel caso in cui l'opera sia stata posta in essere in violazione del regolamento edilizio, è legittima l'ordinanza di demolizione" (TAR Latina n. 248 del 28.3.2022; TAR Roma, n. 5389 del 7.5.2023; C.d.S. n. 3454/2018; C.d.S. n. 193/2018)".

La richiesta di fiscalizzazione

L'ultima parte della sentenza è dedicata, quindi, all'argomento 'fiscalizzazione dell'abuso'.

Bene: quanto alla doglianza con la quale la ricorrente si lamenta della violazione delle disposizioni in tema di "fiscalizzazione dell'abuso" (a cagione dell'**asserita impossibilità di rimuovere le opere abusive senza pregiudizio per le restanti parti dell'edificio**), il Collegio concorda con le difese di Roma Capitale laddove esse pongono l'accento sul rilievo che **l'impossibilità tecnica di eseguire la demolizione** - oltre a formare oggetto di valutazione nella fase esecutiva - *"deve essere intes[a] nel senso che non compete all'Amministrazione procedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, incumbendo, piuttosto, sul privato interessato la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme"* (così, tra le molte, T.A.R. Emilia-Romagna – Parma, n. 219/2024).

Fiscalizzazione degli abusi edilizi: regole e condizioni

Il Testo Unico edilizia e la giurisprudenza consolidata convergono sul fatto che ci sono dei casi predefiniti nei quali è possibile 'trasformare' la demolizione in ammenda pecuniaria, cioè questi:

- si deve trattare di **parziale difformità** dal titolo abilitativo ([art.34](#));
- si può trattare di **ristrutturazione edilizia in totale difformità dal permesso di costruire o 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).

Senza prove non c'è fiscalizzazione

Nella fattispecie la ricorrente non solo **non ha formulato l'istanza all'amministrazione**, ma nelle due relazioni tecniche di parte prodotte all'amministrazione **non ha mai escluso, in senso assoluto, la rimovibilità del manufatto abusivo**, ma si è limitata a paventare tale evenienza indicando la necessità di eseguire saggi più approfonditi al fine di appurare con certezza l'impossibilità oggettiva della rimozione salvo poi, in sede contenziosa, avanzare istanza istruttoria al fine di far espletare dall'ausiliario giudiziale le verifiche che sarebbe stato onere della medesima produrre in causa.

Tutto ciò non basta per salvare la ristrutturazione abusiva dalla demolizione.

Leggi anche

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: solo per parziale difformità e mai in zona vincolata](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio, occhio: in zona vincolata è off limits](#)

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

[Abusi edilizi e salvataggio in corner: quando può scattare la fiscalizzazione?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*