

La fiscalizzazione degli abusi edilizi non si applica nelle zone vincolate

La procedura di "fiscalizzazione" dell'abuso edilizio, che consente di trasformare la demolizione in sanzione pecuniaria, non è mai applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, perché queste non possono essere mai ritenute "in parziale difformità".

di [Matteo Peppucci](#) – 19.05.2025

Attenzione alle **zone vincolate** perché a livello urbanistico e di regole edilizie cambiano parecchie cose, una fra le tante **l'impossibilità di ottenere la cd. fiscalizzazione dell'abuso edilizio** ex [art.34 del dpr 380/2001](#), che consente di tramutare la sanzione demolitoria in ammenda pecuniaria.

Gli abusi edilizi del contendere

Il Tar Campania, nella sentenza 3416/2025 del 28 aprile, ci ricorda una delle regole stringenti che appartengono, appunto, alla normativa inerente gli abusi edilizi nelle zone tutelate.

Si dibatte, nello specifico, sulla **revoca, da parte del comune, della determina del responsabile del settore tecnico-lavori pubblici, recante fiscalizzazione degli abusi edilizi** ex art. 34, comma 2, dpr 380/2001 nonché della determina di acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive in ampliamento.

Con concessione edilizia del luglio 1999 veniva autorizzato l'adeguamento funzionale del fabbricato, consistente nell'eliminazione di una scala e realizzazione di nuova scala sul lato est, di collegamento dei piani tra loro, nonché l'ampliamento del piano terra nel retrostante cortile, la ristrutturazione dei due vani posti al piano primo e la ristrutturazione della copertura esistente, con creazione nel sottotetto di nn. 3 depositi di pertinenza della parte abitativa.

Senonché, a seguito di un sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, venivano **accertate diverse opere abusive, realizzate in difformità alla concessione edilizia e in zona sottoposta a vincolo paesaggistico**, consistenti, segnatamente, nella **costruzione di due vani** al piano primo per mq. 53,20, mc.149, sul lato interno del cortile, destinati a residenza, e costruzione di due vani al piano secondo per mq. 53,20, mc.149, al lato interno del cortile, anche essi destinati a residenza, oltre a modifiche interne e variazioni al prospetto prospiciente la piazza.

Arrivava quindi l'ordine di demolizione del comune, e successivamente, su istanza dei ricorrenti ex art. 34 T.U. Edilizia, supportata da perizia tecnica di parte, poi confermata dal tecnico incaricato del Comune, **emergeva che la demolizione delle opere abusive realizzate dai ricorrenti avrebbe comportato compromissioni di natura statica** per la parte restante del fabbricato e per quelli confinanti, per cui, in data 2 novembre 2022, veniva adottata la determinazione del responsabile del settore tecnico di "Fiscalizzazione ex art. 34 comma 2 del dpr n. 380/2001", con la quale **si dava atto della possibilità di ricorrere alla fiscalizzazione prevista in materia dalla normativa vigente**, dopo il rilascio del parere di compatibilità sotto l'aspetto paesaggistico della Sovrintendenza.

La Soprintendenza, però, si esprimeva contro la fiscalizzazione dell'abuso edilizio in quanto in quanto si trattava di abusi maggiori ricadenti in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Fiscalizzazione degli abusi edilizi: le regole

Secondo le coordinate del Testo Unico edilizia, è possibile **'trasformare' la demolizione in ammenda pecuniaria** solo a determinate condizioni, e cioè:

- si deve trattare di opere edilizie (nuove costruzioni) eseguite in **parziale difformità** dal titolo abilitativo ([art.34](#));
- si può trattare di **ristrutturazione in assenza di permesso** di costruire o totale difformità, ma solo sulla base di un motivato accertamento tecnico dell'ufficio comunale che attesta l'impossibilità della demolizione ([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 dell'abuso edilizio: è possibile in zona vincolata?

Il provvedimento di revoca - spiega il TAR - è congruamente motivato da parte del competente organo tecnico del Comune, in ragione dell'evidenziato contrasto con rilevanti interessi ambientali e dell'assetto idrogeologico.

A tal fine, in parte motiva si richiama la sopravvenuta nota della Soprintendenza paesaggistica che, evidentemente, risulta essere stata pienamente condivisa dell'ente quanto alla **manca di condizioni di legge per accedere alla cosiddetta "fiscalizzazione"** ex art. 34 DPR 380/2001, con conseguente impossibilità di applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, rimarcandosi il carattere di **essenzialità degli abusi**, non certo qualificabili come minori, avendo comportato, tra l'altro, la **realizzazione di nuovi volumi in zona vincolata**, con ampliamento non legato al titolo originario di edificazione.

Nello specifico, si richiama la condivisa giurisprudenza per cui la cd. procedura di "fiscalizzazione" dell'abuso di cui all'art. 34 comma 2, dpr 380/2001 - 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.

Leggi anche

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

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

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

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*