

Ampliamento dell'edificio in totale difformità: c'è spazio per la fiscalizzazione dell'abuso edilizio?

L'ampliamento della superficie delle singole unità abitative di cui si compone l'edificio attraverso la chiusura di spazi condominiali e di terrazze, che portano ad un organismo edilizio del tutto diverso dal preesistente, per il quale sarebbe stato necessario un nuovo titolo edilizio, non può beneficiare della fiscalizzazione dell'abuso edilizio perché manca il presupposto della parziale difformità ex art. 34 dpr 380/2001.

di [Matteo Peppucci](#) – 27.07.2026

Una recente sentenza del TAR Lazio chiarisce i limiti applicativi della fiscalizzazione dell'abuso edilizio negli interventi di ampliamento delle abitazioni. La sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione non è utilizzabile quando le opere determinano una trasformazione complessiva dell'edificio, con aumento della superficie utile e realizzazione di un organismo edilizio diverso da quello assentito, richiedendo un nuovo permesso di costruire. L'articolo analizza la distinzione tra parziale difformità e totale difformità, i presupposti degli artt. 31, 33 e 34 del d.P.R. 380/2001 e l'onere probatorio gravante sul privato.

Ampliamento di abitazione e fiscalizzazione

E' possibile 'salvarsi' con una multa alternativa, tramite quindi l'istituto della [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#), dopo aver realizzato un **ampliamento abusivo della superficie delle singole unità abitative di cui si compone il manufatto attraverso la chiusura di spazi condominiali e di terrazze**? Che margini ci sono per evitare la demolizione?

Il Tar Lazio, nella sentenza 9709/2026, chiude le porte alla fiscalizzazione precisando che quando si tratta di totale difformità, la sanzione alternativa non è possibile. Ma è veramente così? Quali sono le regole? E cosa è successo nel caso specifico?

Il caso: interventi in assenza di permesso o in parziale difformità?

Tutto nasce dal ricorso contro un'ordinanza di demolizione per alcune opere di ampliamento effettuate all'interno di un edificio. Secondo la ricorrente, il provvedimento avrebbe **errato nel qualificare le opere come interventi realizzati in assenza di permesso di costruire**, in quanto il proprio immobile è dotato di regolare titolo edilizio rilasciato proprio dall'amministrazione resistente di talché, **a tutto voler concedere, gli abusi contestati avrebbero dovuto essere ascritti alla diversa fattispecie di cui all'[art. 34 del d.P.R. n. 380/2001](#)** (ossia quali interventi compiuti in **parziale difformità dal permesso di costruire**) e, quindi, **non assoggettabili alla sanzione demolitoria** prevista dall'art. 31 del citato d.P.R. e, in caso di inottemperanza all'ordine di ripristino, all'acquisizione gratuita del manufatto abusivo e dell'area di sedime al patrimonio indisponibile dell'amministrazione locale tanto più che alcune delle opere contestate (quale il frazionamento delle unità immobiliari e la diversa distribuzione degli spazi interni) **non richiederebbero neppure il rilascio di un permesso di costruire**, a tal fine essendo sufficiente la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Insomma: **un permesso 'originario' c'era**, ma secondo il TAR non è stato affatto rispettato mentre secondo il ricorrente si tratta solo di qualche modifica.

E' evidente che l'interpretazione di quel permesso - e degli interventi assentibili con tale titolo abilitativo - è cruciale per capire i margini di manovra e le possibilità di fiscalizzazione.

Il pregiudizio della parte conforme

A parere della ricorrente, inoltre, la **demolizione intimata, in quanto relativa a parti dell'edificio che non hanno autonomia strutturale** rispetto alle **porzioni legittimamente realizzate**, avrebbe dovuto essere intimata ai sensi dell'art. 34, d.P.R. n. 380/2001, previo espletamento, da parte dell'amministrazione resistente, di **accurata istruttoria comprensiva di accertamento tecnico** teso ad escludere che la riduzione in pristino stato ivi intimata possa **determinare pregiudizi per le parti dell'edificio conformi al titolo edilizio**.

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: serve la parziale difformità per le nuove costruzioni

Ma torniamo all'origine del problema: la fiscalizzazione dell'abuso è la **sostituzione della demolizione con il pagamento di una somma di denaro**. Non costituisce però una facoltà liberamente esercitabile dal proprietario né una soluzione applicabile a qualsiasi abuso: rappresenta un'**eccezione alla regola generale del ripristino**.

L'**art.34 comma 2** del TU Edilizia prevede infatti, con **riferimento agli interventi ed alle opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire**, 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 stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*.

Diversamente, invece, la fiscalizzazione è consentita, dall'art. **33**, **per gli interventi di ristrutturazione edilizia, eseguiti in assenza del permesso di costruire o in sua totale difformità**.

Ma questi - verrebbe da chiedersi - non sono interventi di ristrutturazione?

Fiscalizzazione: come funziona?

La giurisprudenza amministrativa ha chiarito, in merito, che con il termine **"fiscalizzazione"** dell'abuso, si intende un **rimedio alternativo eccezionalmente concesso in luogo della demolizione**, del quale si può beneficiare

- sia in caso di **mancaanza, totale difformità o variazione essenziale dal titolo riferito a ristrutturazione edilizia** (art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001);
- sia a fronte di **accertata difformità solo parziale dal permesso di costruire** (art. 34, comma 2, e 2-bis, che ne ha esteso l'applicabilità anche agli interventi soggetti a s.c.i.a. alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23, comma 1);
- sia infine all'esito di un annullamento, giudiziale o in autotutela, del titolo stesso (art. 38);
- ma **non nell'ipotesi, più grave, di avvenuta realizzazione di una “nuova opera” in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o variazione essenziale dallo stesso** (art. 31)” (Cons. Stato, 25.1.2024, n. 806).

La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34 rappresenta, quindi, una **misura del tutto eccezionale e derogatoria** rispetto alla regola generale della demolizione degli illeciti edilizi, e può essere **applicata, solo quando l'Ufficio comunale accerti l'oggettiva impossibilità di rimuovere l'abuso senza arrecare pregiudizio** alla parte eseguita in conformità.

Sanzione alternativa? In questo caso no! Ecco perché

Gli abusi edilizi contestati - evidenzia il Tar - **non possono ricondursi alla (più favorevole per il responsabile) fattispecie prevista dall'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001 di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio**.

Essi, infatti, hanno comportato **l'ampliamento della superficie delle singole unità abitative** di cui si compone il manufatto attraverso la **chiusura di spazi condominiali e di terrazze**, ossia di ambienti che, in ossequio al titolo edilizio originariamente rilasciato, presentavano **impieghi e conformazioni differenti** di talché, attraverso gli interventi in questione, si è pervenuti ad un **organismo edilizio del tutto diverso dal preesistente**, ossia ad un intervento che, in disparte la questione dell'ascrivibilità del medesimo alla categoria degli interventi di nuova costruzione piuttosto che di ristrutturazione edilizia, **avrebbe richiesto, per la propria legittima realizzazione, il rilascio di un nuovo titolo edilizio**, adempimento cui parte ricorrente non ha mai ottemperato.

Quanto alla doglianza secondo cui alcune delle opere fatte oggetto di contestazione con l'impugnato provvedimento sarebbero interventi di mero frazionamento delle unità immobiliari preesistenti e legittimamente realizzate, essa non coglie nel segno scontrandosi con il consolidato insegnamento pretorio secondo il quale *“La valutazione dell'abuso edilizio deve essere condotta avendo riguardo alla globalità delle opere realizzate, considerando l'intero intervento nel suo complesso e non in maniera atomistica. L'amministrazione comunale deve esaminare l'intervento abusivamente realizzato nella sua totalità per contrastare eventuali frammentazioni artificiali che potrebbero falsamente scomporre l'abuso al fine di eludere la corretta qualificazione unitaria dell'intervento e del titolo edilizio necessario”* (così Cons. St., sez. II, n. 945/2026).

In ogni caso, la fiscalizzazione 'arriva' dopo (e le prove le deve fornire il privato)

Infine, sottolineano i giudici, **le valutazioni in ordine alla c.d. fiscalizzazione dell'abuso** ed all'impossibilità di ripristinare le condizioni originarie dell'immobile senza pregiudizio per le parti realizzate in conformità al titolo edilizio **costituiscono evenienze eccezionali e riguardano la fase esecutiva dell'ordine di demolizione**, spettando al **privato**, e non all'amministrazione locale in sede di adozione dell'ordinanza, **dimostrare in modo rigoroso l'oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione** senza pregiudizio per la parte conforme dell'edificio.

FAQ TECNICHE: Fiscalizzazione dell'abuso e ampliamento dell'edificio | Ingenio

Quando è applicabile la fiscalizzazione dell'abuso edilizio prevista dall'art. 34 del d.P.R. 380/2001?

La fiscalizzazione è ammessa esclusivamente per interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, qualora la demolizione arrechi un pregiudizio oggettivo alla parte dell'opera eseguita legittimamente. Si tratta di una misura eccezionale che non sostituisce ordinariamente la demolizione.

Perché un ampliamento dell'abitazione può escludere la fiscalizzazione?

Se l'intervento comporta la chiusura di terrazze, spazi condominiali o altre superfici con aumento della superficie utile e modifica dell'organismo edilizio originario, l'abuso non è qualificabile come parziale difformità. In tali casi è necessario un nuovo titolo edilizio e trova applicazione la disciplina più rigorosa prevista dal Testo unico edilizia.

L'amministrazione deve valutare separatamente le singole opere abusive?

No. Secondo la consolidata giurisprudenza, il Comune deve esaminare l'intervento nella sua interezza, evitando una valutazione atomistica delle singole opere. La qualificazione dell'abuso dipende dagli effetti complessivi della trasformazione edilizia e non dalla natura dei singoli interventi considerati isolatamente.

Chi deve dimostrare che la demolizione danneggerebbe la parte conforme dell'edificio?

L'onere della prova grava sul privato. Dopo l'adozione dell'ordinanza di demolizione, spetta al proprietario dimostrare, con idonea documentazione tecnica, che il ripristino non può essere eseguito senza compromettere le porzioni realizzate legittimamente.

Qual è la differenza tra la fiscalizzazione prevista dagli artt. 33 e 34 del d.P.R. 380/2001?

L'art. 34 disciplina gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, mentre l'art. 33 riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivi nei casi previsti dalla norma. In entrambe le ipotesi la sanzione pecuniaria rappresenta un'eccezione e non è applicabile alle nuove opere realizzate senza titolo o in totale difformità dal permesso di costruire.

Leggi anche

[**Creazione di un nuovo piano abusivo: ci si può salvare con la fiscalizzazione?**](#)

[**Sottotetto abitabile: il cambio d'uso abusivo può ottenere la fiscalizzazione?**](#)

[**Art. 34 d.P.R. 380/2001 e fiscalizzazione: quando non si applica agli ampliamenti edilizi**](#)

[**Fiscalizzazione abusi: l'impianto fotovoltaico non salva dalla demolizione**](#)