

Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: presupposti, tempi e limiti applicativi

La sostituzione della sanzione demolitoria con quella pecuniaria, chiamata fiscalizzazione dell'abuso edilizio, non è una libera alternativa ma può configurarsi quando emergano difficoltà tecniche insuperabili nell'esecuzione del ripristino e, in particolare, quando la rimozione dell'opera abusiva possa arrecare un concreto pregiudizio alla parte conforme dell'immobile.

di [Matteo Peppucci](#) – 01.09.2026

In una recente sentenza, il TAR Lazio chiarisce natura e presupposti della cosiddetta "fiscalizzazione dell'abuso", prevista dall'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001. La sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione costituisce una soluzione eccezionale e residuale, applicabile quando emerga l'impossibilità tecnica di ripristinare lo stato dei luoghi senza pregiudicare la parte legittima dell'edificio. Tale verifica appartiene alla fase esecutiva dell'ordine di demolizione e non costituisce un presupposto per la sua adozione.

Si fa presto, in materia edilizia, a dire "**fiscalizzazione**". La realtà, però, è che questo procedimento, che porta alla sostituzione della sanzione demolitoria con la più mite - ancorché ingente - sanzione pecuniaria, deve sottostare a specifiche condizioni, in mancanza delle quali la 'ruspa' resta l'ultima soluzione oltre ogni ragionevole dubbio.

La sentenza 13918/2026 del Tar Lazio, in tal senso, è piuttosto utile per riepilogare tutti i presupposti e i limiti applicativi dell'istituto della fiscalizzazione, a uso e consumo di chi, di fronte a un ordine di demolizione, vuole tentare di ottenere un 'salvataggio in corner'.

Fiscalizzazione abusi: breve riepilogo

Sappiamo che ad oggi, la **possibilità di regolarizzare l'abuso pagando un'ammenda** dipende da alcune condizioni imprescindibili, definite dal dpr 380/2001, e che appunto sono figlie:

- della [parziale difformità dal titolo](#);
- [dell'effettiva impossibilità di demolire l'abuso senza pregiudizio della parte conforme](#).

Quindi, la procedura consiste nella possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, **in caso di parziale difformità** dal permesso di costruire ([art. 34, comma 2, d.P.R. 380/2001](#)) o per **interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità** ([art. 33 d.P.R. 380/2001](#)).

Il caso della ristrutturazione abusiva

La fattispecie esaminata dal TAR Lazio riguarda un intervento qualificato come **ristrutturazione edilizia abusiva**, soggetto al regime dell'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001. I giudici distinguono espressamente tale disciplina da quella dell'art. 31, relativa alle opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Nel caso concreto il **soppalco e il cambio di destinazione d'uso costituivano un'unica trasformazione edilizia**, per la quale era stato correttamente applicato il regime ripristinatorio dell'art. 33.

Quando può sostituire la demolizione

La fiscalizzazione può essere presa in considerazione soltanto quando emergano **difficoltà tecniche insuperabili** nell'esecuzione della demolizione e, in particolare, quando la rimozione dell'opera abusiva possa arrecare un concreto pregiudizio alla parte conforme dell'immobile.

Non è il Comune a dover dimostrare preventivamente che la demolizione è possibile: **spetta invece al proprietario allegare elementi tecnici plausibili e adeguatamente documentati**. Solo in presenza di tali elementi l'amministrazione deve procedere al "motivato accertamento" previsto dalla legge e valutare la sostituzione della demolizione con la sanzione pecuniaria.

I tempi della valutazione

Un passaggio centrale della sentenza riguarda il **momento in cui questa verifica deve essere effettuata**. Secondo il TAR, l'ordine di demolizione è un atto vincolato conseguente all'accertamento dell'abuso e non deve essere preceduto dall'esame della possibile fiscalizzazione. La verifica dell'impossibilità di ripristino appartiene alla **fase esecutiva** e può formare oggetto anche di un procedimento successivo e autonomo.

Nel caso esaminato, i proprietari avevano presentato l'istanza di fiscalizzazione, corredata da una relazione strutturale, soltanto il 18 giugno 2026, dopo la notifica dell'ordine di demolizione. Tale documentazione non poteva quindi incidere retroattivamente sulla legittimità dell'ingiunzione, ma potrà essere valutata dal Comune nel distinto procedimento avviato con l'istanza.

Quando la fiscalizzazione non è praticabile

La sostituzione pecuniaria **non può diventare un'alternativa liberamente scelta alla demolizione**. Essa è esclusa quando non sia dimostrata una reale impossibilità tecnica di ripristino o il concreto rischio di pregiudicare le parti legittime dell'edificio.

L'onere probatorio grava sull'interessato e la semplice allegazione della difficoltà della demolizione non è sufficiente. **La fiscalizzazione resta, dunque, una soluzione eccezionale**, subordinata a un rigoroso accertamento tecnico e motivato dell'amministrazione.

FAQ TECNICHE: Le condizioni per la fiscalizzazione dell'abuso edilizio | Ingenio

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio può sostituire la demolizione?

Sì, ma solo in casi eccezionali. La sanzione pecuniaria è ammessa quando la demolizione presenta difficoltà tecniche insuperabili e rischia di danneggiare concretamente le parti legittime dell'edificio. Non è quindi una scelta alternativa liberamente disponibile al proprietario.

Quando si può applicare la fiscalizzazione prevista dal Testo Unico Edilizia?

L'istituto opera nelle fattispecie previste dagli artt. 33 e 34 del d.P.R. 380/2001, tra cui determinate ipotesi di ristrutturazione abusiva e parziale difformità. È comunque indispensabile dimostrare l'impossibilità tecnica del ripristino senza pregiudizio per la parte conforme.

Chi deve dimostrare che la demolizione danneggerebbe la parte legittima dell'immobile?

L'onere di fornire elementi tecnici concreti e documentati grava sul proprietario. Una semplice dichiarazione di difficoltà non basta: occorrono, ad esempio, relazioni tecniche o strutturali che evidenzino il rischio per le parti conformi e consentano al Comune di effettuare il necessario accertamento.

Il Comune deve valutare la fiscalizzazione prima di ordinare la demolizione?

No. Secondo il TAR Lazio, la possibilità di sostituire la demolizione con una sanzione pecuniaria riguarda la fase esecutiva. L'ordine di demolizione resta quindi legittimamente adottabile senza una preventiva verifica della fiscalizzazione, che potrà essere esaminata successivamente.

La fiscalizzazione consente di evitare sempre la demolizione pagando una sanzione?

No. Si tratta di una misura eccezionale e residuale, non di una facoltà del proprietario. Se non viene dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica di demolire l'abuso senza compromettere le parti legittime, il Comune deve procedere secondo la normale disciplina ripristinatoria.

Leggi anche

[Fiscalizzazione della ristrutturazione edilizia abusiva: quando si può fare?](#)

[Ampliamento dell'edificio in totale difformità: c'è spazio per la fiscalizzazione dell'abuso edilizio?](#)

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

[Fiscalizzazione degli abusi edilizi: arrivano i limiti e i casi di applicabilità](#)