LA FISCALIZZAZIONE DELL'ABUSO EDILIZIO E LA VERIFICA DELLA VARIAZIONE DI SAGOMA. I CHIARIMENTI DAL CONSIGLIO DI STATO: LA SAGOMA SI VALUTA SUL FABBRICATO NELLA SUA INTEREZZA

La sentenza del Consiglio di Stato, Sez. VII, 25 giugno 2026, n. 5110 affronta una questione di particolare rilievo nell'ambito della disciplina urbanistica, fornendo un importante chiarimento sui criteri cui deve essere ancorata la verifica della sussistenza di una variazione essenziale della sagoma ai fini dell'applicazione dell'istituto della c.d. fiscalizzazione previsto dall'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001.

Il caso

La controversia trae origine dal diniego con cui il Comune di Tarquinia ha rigettato l''istanza di fiscalizzazione presentata in relazione ad alcune difformità edilizie riscontrate in un appartamento facente parte di un fabbricato realizzato nei primi anni Settanta. L'Amministrazione comunale ha ritenuto integrata una variazione essenziale della sagoma eccedente la soglia prevista dalla normativa regionale, assumendo quale parametro di riferimento per la relativa verifica, esclusivamente la singola unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo.

Il Consiglio di Stato, riformando la sentenza del TAR Lazio, individua proprio in tale impostazione interpretativa l'errore principale dell'azione amministrativa.

La soluzione

Il Collegio osserva, infatti, che la sagoma "*è la conformazione planivolumetrica della costruzione e riguarda, per sua natura, l'ingombro esterno dell'edificio*". Essa costituisce, pertanto, una caratteristica intrinseca dell'organismo edilizio considerato nella sua unitarietà e non può essere riferita alle singole unità immobiliari che lo compongono.

Di conseguenza, "*Nel caso di un fabbricato composto da più unità immobiliari e assentito con un unico titolo edilizio, la verifica della variazione di sagoma non può essere frazionata con riferimento al singolo appartamento, ma deve essere compiuta rispetto al fabbricato nel suo complesso*".

Accolto il primo motivo di appello, il Consiglio di Stato esamina altresì le ulteriori motivazioni poste dall'Amministrazione a fondamento del diniego, rilevandone l'inadeguatezza sotto il profilo istruttorio e motivazionale.

Dagli accertamenti svolti nel corso del giudizio emerge, infatti, che le difformità erano state realizzate contestualmente alla costruzione del fabbricato e risultavano,

pertanto, anteriori all'apposizione del vincolo paesaggistico intervenuta nel 1977. Tale circostanza risulta comprovata sia dagli esiti della verificazione disposta di primo grado, sia nel precedente procedimento di compatibilità paesaggistica, conclusosi favorevolmente.

Alla luce di tali elementi, il Collegio afferma che l'Amministrazione non può legittimamente assumere il vincolo paesaggistico sopravvenuto quale elemento automaticamente preclusivo dell'accesso alla fiscalizzazione, né desumere dalla successiva variazione catastale la prova della realizzazione dell' abuso in epoca successiva, in assenza di un adeguato supporto istruttorio idoneo a dimostrare tale circostanza.

Conclusioni

Con la pronuncia in esame, il Consiglio di Stato offre una lettura sistematica della disciplina concernente le variazioni essenziali e l'istituto della fiscalizzazione degli abusi edilizi, riaffermando il principio secondo dui la corretta individuazione del parametro di riferimento ai fini della verifica della variazione della sagoma costituisce un presupposto imprescindibile per la legittimità dell'azione amministrativa e per la corretta applicazione del regime sanzionatorio previsto dal Testo Unico dell'Edilizia. La decisione si inserisce, pertanto, nel solco di un orientamento volto a garantire un'applicazione coerente e rigorosa della disciplina repressiva degli abusi edilizi, nel rispetto dei principi di proporzionalità, ragionevolezza e adeguatezza dell'istruttoria amministrativa.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Abdurrahman Gad Elrab, Associate
Email: *abdurrahman.gadelrab@grplex.com*