

N. 10321/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 04610/2023 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4610 del 2023, proposto da Marco De Vita, rappresentato e difeso dall'Avvocato Nicola Lais, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli Avvocati Tiziana Di Grezia e Umberto Maria Sclafani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*nei confronti*

Omega S.r.l. in Fallimento, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituito in giudizio;

*per l'annullamento*

- della determinazione dirigenziale prot. n. CS/114298/2022 del 21.12.2022, notificata in data 4.01.2023, avente a oggetto l'ingiunzione della demolizione e/o la rimozione degli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Roma, Via Corrado Barbagallo 60/62;

- dell'accertamento tecnico del Municipio XIII, prot. CS/77488 del 9 settembre 2022;
- della comunicazione integrativa prot. VS/56637 del 27 settembre 2022;
- della comunicazione *ex art. 27*, comma 4, del d.P.R. n. 380/01 del 15 luglio 2022;
- della sospensione dei lavori del 10 ottobre 2022 prot. CS/8942.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 maggio 2025 il Dott. Christian Corbi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Con ricorso notificato in data 6.3.2023 e depositato in data 14.3.2023, Marco De Vita, in qualità di proprietario degli immobili per cui è causa, ha adito l'intestato Tribunale nei confronti di Roma Capitale, quale parte resistente, nonché nei confronti di Fallimento "Della Omega S.r.l.", al fine di sentir annullare: a) la determinazione dirigenziale prot. n. CS/114298/2022 del 21.12.2022, notificata in data 4.01.2023, avente a oggetto l'ingiunzione della demolizione e/o la rimozione degli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati in Roma, Via Corrado Barbagallo 60/62; b) l'accertamento tecnico del Municipio XIII, prot. CS/77488 del 9 settembre 2022; c) la comunicazione integrativa prot. VS/56637 del 27 settembre 2022; d) la comunicazione *ex art. 27*, comma 4, del d.P.R. n. 380/01 del 15 luglio 2022; e) la sospensione dei lavori del 10 ottobre 2022 prot. CS/8942.

A sostegno del ricorso, la ricorrente ha allegato i motivi di seguito indicati.

In data 17.3.2025, si è costituita in giudizio Roma Capitale che, con memoria del 15.4.2023, ha contestato la ricostruzione di parte ricorrente e insistito nel rigetto del ricorso.

All'udienza pubblica del 21.5.2025, la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso, il ricorrente si duole dell'omessa e puntuale descrizione delle opere oggetto del provvedimento in questa sede impugnato, nonché del difetto di motivazione dello stesso, in quanto rimanderebbe, a tal fine, ai verbali di accertamento tecnico redatti dall'Amministrazione. Per tal via, il ricorrente, che avrebbe acquistato i beni per cui è causa da Fallimento "Della Omega S.r.l.", sarebbe, con ulteriore aggravio, costretto a fare accesso agli atti al fine di comprendere la tipologia di attività che lo stesso è chiamato a porre in essere in ottemperanza all'ingiunzione impugnata.

Il motivo è infondato.

Come chiarito da TAR Campania, Salerno, n. 313/2023, *"l'ordine di demolizione di un abuso edilizio può essere motivato anche per relationem, facendo esplicito riferimento al verbale del sopralluogo e accertamento dell'abuso, senza che sia necessaria l'indicazione delle opere realizzate in difformità dal titolo in maniera minuziosa e particolarmente dettagliata"*.

Né, a conclusioni differenti, può addivenirsi sul presupposto per il quale esso avrebbe acquistato l'immobile *de quo* dal Fallimento "Della Omega S.r.l.", confidando nella legittimità delle opere oggetto del decreto di trasferimento della proprietà e, in ogni caso, non avrebbe avuto le conoscenze tecniche per valutare i profili urbanistici-edili dello stesso.

In primo luogo, il ricorrente risulta, come meglio si dirà in seguito, responsabile della gran parte degli abusi per cui è causa, cosicché non sussiste, ai fini che qui interessano, alcun affidamento legittimo da tutelare.

In secondo luogo, anche a voler per mera ipotesi, ma così non è, prescindere da quanto sopra detto, la complessità della materia urbanistico-edilizia, soprattutto con riferimento ai beni immobili acquistati nell'ambito di procedure esecutive giudiziali o concorsuali, impone all'acquirente, privo dell'adeguato bagaglio tecnico, l'onere di avvalersi di un professionista all'uopo abilitato.

Pertanto, la doglianza è priva di pregio.

2. Con il secondo motivo di ricorso, il ricorrente si duole dell'errata indicazione della normativa di riferimento, avendo l'Amministrazione fatto riferimento all'art. 16 L.R. n. 15/08 e quindi agli *“interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali”*.

2.1. A parere del ricorrente, parte delle opere oggetto di contestazione sarebbero da ricondurre alla fattispecie di cui all'art. 18 L.R. n. 15/08 (*“interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo”*) e, almeno le opere interne e quelle relative alla sagoma, essendo di minore entità, sarebbero assoggettate al regime di cui all'art. 34 *bis* d.P.R. n. 380/01.

Anche tale doglianza è priva di pregio.

Al riguardo, l'art. 9 *bis*, comma 1 *bis*, DPR 380/2001, cui non si applica *ratione temporis* il D.L. 69/2024, stabilisce che *“lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi*

*parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.*

Sul punto, la giurisprudenza amministrativa (C.d.s., n. 8339/2023 e TAR Lombardia n. 2740/2021), condivisa dal Collegio, ha stabilito che l’ordinamento non prevede un procedimento che imponga al Comune di attestare la regolarità edilizia di un bene, visto che la stessa si deve ricavare dai titoli abilitativi che ne hanno consentito la realizzazione.

Pertanto, è onere del privato e non del Comune fornire la prova dello stato legittimo dell’immobile di sua proprietà.

Nel caso di specie, non avendo il ricorrente versato in atti i titoli edilizi idonei a suffragare le opere oggetto di contestazione, le stesse devono ritenersi *sine titulo*, con conseguente applicazione dell’art. 16 L.R. 15/2008 (e non invece dell’art. 18 L.R. 15/2008).

2.2. Quanto alla presunta applicazione, al caso di specie, dell’art. 34 *bis* TUE, in relazione alle opere interne e a quelle relative alla sagoma, il motivo è infondato.

In primo luogo, per costante orientamento giurisprudenziale (CDS, nn. 8032/2024, 8313/2021), *“la valutazione dell’abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate e non si può scomporre una parte per affermarne la sanabilità, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento a sé stante bensì dall’insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni, per cui l’opera edilizia abusiva deve essere identificata con l’intero complesso immobiliare, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere in modo adeguato l’impatto effettivo degli interventi compiuti ed essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato”.*

La prospettazione difensiva posta invece in essere da parte ricorrente si è articolata mediante la frammentazione delle opere *de quibus* in opere interne e opere esterne, dando per tal via luogo, in maniera illegittima, alla frammentazione dell’abuso.

In secondo luogo, grava sull'interessato e non invece sull'Amministrazione l'onere della prova della sussistenza delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis TUE, non essendo essa gravata dei relativi adempimenti. In argomento, TAR Lombardia - Milano, sent. n. 1565/2022, ha stabilito che *“la prova del rispetto del limite del 2% di cui all'art. 34 bis, d.P.R. n. 380/2001 deve essere fornita dal costruttore o proprietario dell'immobile, come si desume dallo stesso comma 3 della citata previsione normativa”*.

Nel caso di specie, il ricorrente, lungi dal produrre siffatta documentazione, si è limitato a invocare la menzionata disposizione.

2.3. Alla luce di quanto precede, le prospettate omissioni non consentono al Collegio di acclarare l'attuale stato urbanistico del bene per cui è causa.

3. Con il terzo motivo di ricorso, viene eccepito che l'immobile per cui è causa poggerebbe sul solaio dei box di cui l'Amministrazione ha ingiunto la demolizione, cosicché la *restitutio in pristino* ne metterebbe a rischio la stabilità. Con la conseguenza per la quale, Roma Capitale avrebbe dovuto procedere con la fiscalizzazione dell'abuso.

Anche tale doglianza è infondata.

Grava, infatti, sul ricorrente l'onere di dimostrare il pregiudizio derivante alla struttura abusiva in caso di demolizione e la sussistenza dei presupposti per accedere alla fiscalizzazione dell'abuso. In altre parole, *“l'illegittimità degli atti di esecuzione di un'ingiunzione demolitoria per omessa valutazione della possibilità di applicare i meccanismi di fiscalizzazione previsti dagli artt. 33 e 34 d.P.R. n. 380 del 2001, intanto può predicarsi in quanto l'autore dell'abuso abbia esposto all'Amministrazione – anteriormente al compimento di tali atti – la concreta impossibilità di demolire senza pregiudizio per la parte conforme”* (TAR Lazio, n. 22901/2024, TAR Brescia, n. 679/2020, TAR Milano, n. 1989/2018, TAR Veneto, n. 294/2019).

Del resto, *“il potere di disporre la c.d. fiscalizzazione degli abusi [...] ha valore eccezionale e derogatorio e dev'essere inteso nel senso che non compete all'Amministrazione procedente valutare,*

*prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, incombando, 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*” (C.d.s., nn. 1/2022 e 1743/2021).

Più nel dettaglio, la giurisprudenza ha chiarito che *“la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, disciplinata dalla disposizione appena citata, deve dunque essere valutata dall'Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione [...] In quella sede, le parti ben potranno dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato asseritamente derivante dall'esecuzione della demolizione del muro di contenimento del terrapieno su cui poggia la relativa fabbrica”* (C.d.s., nn. 4169, 5585/2017, 2011/2013).

Sul punto, difetta qualsivoglia asseverazione di parte ricorrente, essendosi quest'ultima limitata ad allegare il rischio e ad addossare l'onere della prova su Roma Capitale.

4. Con il quarto motivo di ricorso, il ricorrente lamenta l'erroneità del provvedimento impugnato, nella parte in cui lo individua quale responsabile dell'abuso, seppure *in parte qua* (limitatamente alla tettoia e alle opere interne ed esterne al corpo di fabbricato), in luogo di Fallimento Omega S.r.l.

Il motivo è infondato.

Per giurisprudenza costante (Consiglio di Stato, sentenza n. 10864/2023), condivisa dall'intestato Tribunale, è onere del privato, e non invece dell'Amministrazione, dimostrare il periodo di costruzione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo.

Ai fini che qui interessano, il privato non ha fornito la prova di quanto sopradetto, limitandosi ad allegare la circostanza.

In ogni caso, anche a voler, per ipotesi, dar credito alla tesi del ricorrente, ciò non varrebbe a minare la legittimità del provvedimento impugnato, in quanto il

proprietario dell'immobile che non abbia realizzato le opere abusive ne risponde in ogni caso, essendone esso possessore e non avendo provveduto alla demolizione (Consiglio di Stato, nn. 5730/2023 e 109/2023). La legittimità dell'ordine di rimozione di un manufatto abusivo impone unicamente la prova che vi sia un soggetto che utilizzi il medesimo manufatto.

Invero, la giurisprudenza amministrativa (C.d.s., sentt. nn. 3284/2024, 3345/2022, 4849/2016 e 4880/2016, TAR Lazio, Sez. II, n. 50/2024, TAR Lombardia, n. 2551/2024, TAR Sicilia, n. 166/2024, TAR Campania, n. 2714/2023), condivisa dal Collegio, ha stabilito che *“è responsabile dell'abuso non solamente chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata, ma anche colui che è subentrato nella titolarità del bene [ovvero ne abbia la disponibilità quale detentore e utilizzatore] in modo da potersi avvalere nel tempo successivo alla realizzazione dell'utilità derivante dal bene stesso senza titolo, e che perciò, avendo la disponibilità materiale di detto bene, non è esentato dal dovere di ripristino dello stato dei luoghi, pur senza essere l'autore materiale dell'abuso preesistente”*.

Del resto, sussiste, ai sensi dell'art. 27 TUE, l'interesse pubblico primario, ed è preminente rispetto agli interessi privati secondari, diretto al ripristino dell'ordine urbanistico violato.

A ciò deve essere aggiunto come il carattere abusivo di un immobile ne configura una caratteristica di natura reale, di tipo oggettivo che, da un lato, attinge l'immobile anche nei suoi successivi trasferimenti (con la conseguenza per la quale la demolizione è atto dovuto e prescinde dall'attuale possesso del bene e dalla coincidenza del proprietario con il realizzatore dell'abuso edilizio) e, dall'altro, prescinde dalla buona fede e quindi dall'affidamento del proprietario.

Quest'ultimo potrà andare esente dalla responsabilità di tal fatta solo provando, ma così non è stato nel caso di specie, di essere del tutto estraneo all'abuso, di modo che *“risulti, in modo inequivocabile, che, essendone venuto a conoscenza, il proprietario si sia poi*

*adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento"* (Cons. Stato, n. 5700/2020).

5. Alla luce di tutto quanto precede, il ricorso deve essere respinto.

6. Le spese di lite del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio - Roma, Sezione II *bis*, definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte ricorrente alla rifusione in favore di parte resistente delle spese di lite del giudizio, che liquida in € 3.500,00, oltre accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Licheri, Presidente FF

Vincenza Caldarola, Referendario

Christian Corbi, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Christian Corbi**

**IL PRESIDENTE**  
**Giuseppe Licheri**

**IL SEGRETARIO**