Pubblicato il 28/05/2025

N. 10332/2025 REG.PROV.COLL.

N. 0**/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 **** del 2023, proposto da **** ****, **** **** S.r.l., quest'ultima in persona del legale rappresentante *pro tempore*, entrambi rappresentati e difesi dall'Avvocato Gianfranco Di Meglio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

****, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocato Gabriella Bozzone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale n. **** del 20/12/2022 prot. ****, emessa da **** – Municipio **** I Centro – Direzione Tecnica Ufficio Disciplina Edilizia – notificata tramite raccomandata ricevuta in data 30.12.2022, avente a oggetto "*demolizione con ripristino dello stato dei luoghi in conseguenza della realizzazione degli interventi abusivi (di un soppalco interno) al locale in Via **** piano terra in ****"*.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di ****;

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 28.2.2023 e depositato in data 14.3.2023, **** **** - in qualità di proprietario dell'immobile sito a ****, Via **** n. **** (piano terra adibito a deposito magazzino) giusta contratto di compravendita del 3 gennaio 1995 per atto a rogito (Rep. n. 1501; Racc. 750) – ed **** ****, quest'ultima in qualità di conduttrice del descritto bene, hanno adito l'intestato Tribunale nei confronti di **** al fine di sentir annullare la determinazione dirigenziale n. **** del 20/12/2022 prot. ****, emessa da **** – Municipio **** I Centro – Direzione Tecnica Ufficio Disciplina Edilizia – notificata tramite raccomandata ricevuta in data 30.12.2022, avente a oggetto "*demolizione con ripristino dello stato dei luoghi in conseguenza della realizzazione degli interventi abusivi (di un soppalco interno) al locale in Via ****piano terra in ****".

Il ricorrente si è affidato a un unico motivo di ricorso per il quale esso sarebbe proprietario non responsabile dell'abuso, essendo il soppalco che in questa sede ci occupa stato asseritamente realizzato nel periodo compreso tra il 1945 ed il 1960. Di qui, peraltro, la non proporzionalità dell'ordine di demolizione, atteso che il soppalco, da un lato, non inciderebbe sulla struttura dell'edificio principale e quindi non apporterebbe alcun pericolo per la statica dello stesso; dall'altro, esso non avrebbe comportato alcun aumento di cubatura, ma solo l'ampliamento della superficie utile all'interno del locale. Pertanto, secondo la tesi del ricorrente,

l'Amministrazione si sarebbe potuta limitare a irrogare al ricorrente una sanzione pecuniaria.

In data 15.3.2025, si è costituita in giudizio **** che, con memoria del 16.4.2025, 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

Il ricorso è infondato.

1. In primo luogo, deve essere notato come, con riferimento alla realizzazione di soppalchi che determinano in concreto un ampliamento della SUL, sia necessario che l'interessato ottenga il permesso di costruire, ovvero la SCIA alternativa a tale permesso ai sensi dell'art. 23 TUE.

Come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa (TAR Napoli, n. 2457/2022), "*l'irrilevanza dei soppalchi, ai fini della sanzione demolitoria, si configura soltanto allorché l'opera sia tale da non incrementare la superficie fruibile dell'immobile*". Consegue che il soppalco che non necessita del relativo titolo è quello che consiste in vani difficilmente accessibili, privi di aperture e di altezza interna modesta.

Nel caso di specie, il provvedimento impugnato fa riferimento a un soppalco che determina un aumento di superficie di mq. 20 in relazione a un'altezza, da terra pari a 2,5 metri, che si estende sino al soffitto per altri 2,5, metri.

Pertanto, siffatto soppalco non può non ritenersi irrilevante dal punto di vista della normativa dell'edilizia.

Consegue che il difetto del titolo atto ad abilitare il soppalco per cui è causa rende legittimo l'ordine di demolizione ed esclude certamente l'applicazione, in chiave di alternatività, di qualsivoglia sanzione pecuniaria.

2. In secondo luogo e quanto alla circostanza per la quale il ricorrente non avrebbe posto in essere l'abuso, giova osservare come, per giurisprudenza costante (Consiglio di Stato, nn. 5730/2023 e 109/2023), condivisa dall'intestato Tribunale,

il proprietario dell'immobile che non abbia realizzato le opere abusive ne risponde in ogni caso, essendone esso possessore e non avendo provveduto alla loro demolizione. Infatti, la legittimità dell'ordine di rimozione di un manufatto abusivo impone unicamente la prova, che ricorre nel caso di specie, 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 ingenerato nel 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).

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

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

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio - ****, 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.

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

Così deciso in **** 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	IL PRESIDENTE
Christian Corbi	**Giuseppe Licheri**