

Pubblicato il 14/10/2026

N. 16028/2026 REG.PROV.COLL.

N. ****/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 -OMISSIS-, -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avvocato Massimo Bersani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

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

per l'annullamento

della Determina Dirigenziale di **** - -OMISSIS- – n. rep. -OMISSIS- – num. Prot. -OMISSIS-, in forza della quale è stata determinata “*la rimozione o demolizione d'ufficio*” delle opere mediante le quali è stato realizzato “*un aumento della destinazione d'uso residenziale di circa mq 12 mediante chiusura del balcone che aggetta su -OMISSIS-, con*

conseguente modifica del prospetto” (Determinazione Dirigenziale notificata in data - OMISSIS-), nonché di ogni altro atto conseguente e/o presupposto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 9 ottobre 2026 la dott.ssa Silvia Simone e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso all'esame si chiede l'annullamento della Determinazione Dirigenziale di **** – -OMISSIS- – n. rep. -OMISSIS-, prot. n. -OMISSIS- in ragione della quale è stata ordinata a parte ricorrente la rimozione o demolizione d'ufficio degli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati abusivamente consistenti nella realizzazione di un aumento della destinazione d'uso residenziale di circa 12 mq mediante chiusura del balcone che aggetta su -OMISSIS-, con conseguente modifica del prospetto del fabbricato.

2. In punto di fatto, i ricorrenti deducono di essere proprietari dal -OMISSIS- di un appartamento sito in ****, -OMISSIS- -OMISSIS-. Assumono i ricorrenti di non aver mai avuto motivo di dubitare della legittimità dello stato dell'immobile, in quanto l'intero edificio, i cui lavori di costruzione sono iniziati in data anteriore al 1967, risulta uniforme da cielo a terra, con la “chiusura e tamponatura” della colonna ritenuta in origine “balcone”, e di non aver effettuato alcun intervento sull'immobile da allora ad oggi.

3. Secondo la ricostruzione offerta dall'Amministrazione:

- in data -OMISSIS-, a seguito di un esposto scritto per abusi edilizi in diversi appartamenti del citato stabile sito in ****, -OMISSIS- n. ****, il personale del Comando U.O.VII -OMISSIS- – Sezione Polizia Socio Ambientale - Reparto

Edilizia ha accertato la chiusura di un terrazzo con cambio di destinazione d'uso residenziale al -OMISSIS-. Nello specifico, si è rilevato che l'unità immobiliare de quo era stata oggetto di opere che avevano portato ad un aumento della destinazione d'uso residenziale di circa mq 12 mediante chiusura di un balcone con conseguente modifica del prospetto del fabbricato;

- in corrispondenza dell'ampliamento su descritto, si è rilevato che erano stati ricavati un bagno ed una veranda arredata con armadio pertanto, in data -OMISSIS- è stato redatto il 'Modello A' (prot. -OMISSIS-);

- in data 27 giugno 2022, con prot. n. -OMISSIS-, è stato redatto esito dell'accertamento tecnico con il quale si riconduceva la violazione accertata ai sensi dell'art. 16, co. 1, L.R. Lazio 15/2008;

- con De-OMISSIS--OMISSIS-;

- constatata l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, in data 26 maggio 2023, è stata emessa l'avversata Determinazione Dirigenziale dalla Direzione Tecnica del -OMISSIS-, n. rep. -OMISSIS-, prot.n.-OMISSIS-, con cui è stata ordinata la rimozione o demolizione d'ufficio degli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati e di ogni altra opera nel frattempo eseguita nell'immobile di cui è causa.

4. Avverso quest'ultima Determina Dirigenziale hanno proposto ricorso i Sig.ri -OMISSIS- e -OMISSIS-, deducendo vizi per violazione di legge ed eccesso di potere in varie declinazioni.

5. Sostengono, in particolare, i ricorrenti che l'Amministrazione: non avrebbe dimostrato la difformità dello stato attuale dell'opera rispetto a quanto autorizzato nel momento dell'edificazione del fabbricato e difetterebbe del relativo assetto motivazionale; avrebbe omesso di valutare l'applicabilità della sanzione pecuniaria sostitutiva in luogo del ripristino con la demolizione o rimozione, così come previsto dall'art. 33 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

6. In data 9 ottobre 2023 **** si è costituita in giudizio, con atto di mera forma.
7. In data 7 settembre 2026 l'Amministrazione ha poi depositato documentazione relativa al procedimento *de quo* e una relazione difensiva con la quale si chiede il rigetto del ricorso.
8. All'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del 9 ottobre 2026, svoltasi tramite collegamento da remoto ex art. 87, comma 4-bis, cod. proc. amm., la causa è stata trattenuta in decisione.
9. Il ricorso è infondato e va respinto.
10. In primo luogo, parte ricorrente lamenta un difetto di istruttoria, assumendo che l'Amministrazione non avrebbe dimostrato la difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quello legittimamente assentito.
11. La censura non è meritevole di accoglimento.
12. Il provvedimento impugnato risulta infatti adottato all'esito di un'articolata attività accertativa, culminata nel sopralluogo eseguito dalla Polizia Locale e nella redazione del relativo verbale, dai quali è emersa la consistenza delle opere realizzate e la loro incidenza sul prospetto e sulla superficie residenziale dell'unità immobiliare.
13. Dalla documentazione in atti viene, in particolare, in evidenza che nel corso del sopralluogo svolto dalla Polizia locale in data -OMISSIS- presso l'unità immobiliare dei ricorrenti è stato accertato che la stessa è stata oggetto di opere che hanno portato ad un aumento della destinazione d'uso residenziale di circa 12 mq mediante chiusura del balcone che aggetta su -OMISSIS-, con conseguente modifica del prospetto del fabbricato. In particolare, in corrispondenza dell'ampliamento descritto sono stati ricavati un bagno e una veranda arredata con armadio e cassettiere.
14. In detta occasione, come riportato nel modello A in atti, il proprietario, odierno ricorrente, ha ammesso che l'intervento è stato realizzato in assenza del

prescritto titolo abilitativo, affermando che la chiusura del balcone con aumento di cubatura risale a circa 20 anni prima. Nelle note sotto riportate si precisa inoltre che dette opere risultavano presenti in immagini del 2015 e già nel 2008 e 2011, ancorchè coperte con tende veneziane.

15. Quanto al dedotto difetto di motivazione del provvedimento gravato, va considerato che, in base ad una giurisprudenza assolutamente consolidata e confermata anche di recente dal Consiglio di Stato, *“L’ingiunzione di demolizione ha natura di atto dovuto e rigorosamente vincolato e risulta sufficientemente motivato se contiene la descrizione delle opere abusive e le ragioni della loro abusività, non richiedendo alcuna ulteriore motivazione, basata su un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata; il decorso del tempo non implica (infatti) un affidamento legittimo da parte dei proprietari dell’abuso, poiché la tutela del legittimo affidamento si riferisce a provvedimenti amministrativi che generano aspettative stabilite e rapporti giuridici certi, cosa che non si verifica nel caso in cui le opere abusive non abbiano i titoli prescritti”* (tra le molte, Consiglio di Stato sez. IV, 5 giugno 2026, n. 4559; Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 9/2017).

16. Anche detta censura merita quindi sfavorevole considerazione.

17. Quanto alla prospettata incolpevolezza del proprietario dell'immobile, perché asseritamente estraneo alla realizzazione dell'illecito edilizio, e all'affidamento dal medesimo riposto nella legittimità delle opere, in virtù delle dichiarazioni rese nel contratto di compravendita dalla parte alienante circa la corrispondenza dell'unità immobiliare ai titoli edilizi rilasciati, è sufficiente ricordare che, in linea generale, i provvedimenti sanzionatori a contenuto ripristinatorio o demolitorio riferiti a opere abusive hanno carattere reale.

18. Ne discende che la loro adozione prescinde dalla responsabilità del proprietario, potendo detti provvedimenti essere emessi a carico anche di chi non ha commesso la violazione, ma si trova, al momento dell'irrogazione della sanzione

ripristinatoria, in un rapporto con la res tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato.

19. Invero, l'ordine di demolizione deve essere rivolto nei confronti di chi ha la disponibilità dell'opera, indipendentemente dal fatto che costui si sia reso responsabile dell'abuso per averlo concretamente realizzato, rilevando tale aspetto esclusivamente sotto il profilo della responsabilità penale, ma non certo ai fini della legittimità dell'ordine di demolizione. Il provvedimento repressivo di una costruzione abusiva può, in definitiva, essere legittimamente emanato nei confronti del proprietario attuale, anche se questi non è responsabile dell'abuso, considerato che l'illecito edilizio ha natura permanente e l'ordinanza di demolizione ha carattere ripristinatorio, sicché, per tale sua natura, non prevede l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto cui si imputa la trasgressione (ex multis, Tar Sicilia, sez. IV, sentenza n. 166/2024; Tar Campania, sez. III, sentenza n. 5046/2023, e sez. VII, sentenza n. 5790/2022, ma anche Cassazione penale sez. III, 28 marzo 2024, n. 16470).

20. L'assunto difensivo secondo cui le opere abusive sarebbero state realizzate da precedenti proprietari risulta, peraltro, direttamente smentito dalla documentazione versata in atti.

21. Dalla planimetria del 1954 allegata all'atto di compravendita, acquisita dall'Amministrazione e prodotta in giudizio (cfr. l'annotazione di notizia di reato ex art. 357 cpp redatto il -OMISSIS- dalla Polizia di **** versata in atti dall'Amministrazione come all. 6), emerge infatti che lo spazio oggi abusivamente trasformato in superficie residenziale risultava originariamente qualificato come "loggia", circostanza che conferma l'alterazione dello stato legittimo dell'immobile conseguente alla successiva chiusura dello spazio aperto.

22. Ciò che viene emerge, infatti, è la creazione sopravvenuta di uno spazio chiuso con cambio di destinazione d'uso del balcone in modo stabile e duraturo e

realizzazione di una ulteriore volumetria con modifica della sagoma dell'edificio, di per sé idoneo a qualificare l'opera quale necessitante di un titolo edilizio, nel caso di specie assente, in quanto riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia.

23. Le considerazioni sin qui svolte assorbono le deduzioni declinate nell'ultima censura, con la quale parte ricorrente sostiene che nel caso di specie male avrebbe fatto l'Amministrazione a imporre la demolizione delle opere, anziché applicare la sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.

24. L'attività edilizia comportante il mutamento di destinazione con opere con aumento di superficie e volume residenziale, nonché modifica dei prospetti esterni, è soggetta all'applicazione della sanzione demolitoria, in quanto si tratta di attività richiedente il permesso di costruire.

25. L'applicabilità della sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, in deroga alla regola generale della demolizione, propria degli illeciti edilizi, presuppone infatti la dimostrazione della oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione delle parti difformi senza incidere, sul piano delle conseguenze materiali, sulla stabilità dell'intero edificio; circostanza che nel caso di specie risulta sia stata esclusa (così la determinazione gravata).

26. In ogni caso, l'eventuale applicabilità della sanzione pecuniaria sostitutiva non incide sulla legittimità dell'ingiunzione demolitoria. Secondo consolidata giurisprudenza, infatti, la verifica prevista dall'art. 33, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 deve essere effettuata nella fase esecutiva dell'ordine di demolizione, allorché l'Amministrazione sia chiamata ad accertare se il ripristino possa essere eseguito senza pregiudizio per le parti legittimamente realizzate dell'edificio (così Consiglio di Stato sez. VI, 10 gennaio 2020, n. 254; Tar Lazio, sez. II quater, n. 2054 del 2 febbraio 2026).

27. A tale proposito è comunque opportuno ricordare che l'impossibilità della riduzione in pristino non può essere ravvisata *“nella circostanza che, per effetto della demolizione, si provocherebbe danno o pregiudizio alla restante costruzione di proprietà dell'autore dell'illecito (preesistente o legittimamente assentita) o a quella di terzi. Difatti, la commissione dell'illecito non esclude, per principio generale, che l'autore si faccia carico di tutte le conseguenze della propria condotta, ivi compresi i pregiudizi arrecati alla sua stessa res (o a quella altrui) per effetto della doverosa attività di restituzione in pristino”* (Cons. Stato, sez. II, 8 gennaio 2024, n. 277, riferita alla "fiscalizzazione" disciplinata dall'art. 38 del t.u. dell'edilizia, ma le cui considerazioni si attagliano anche alla fattispecie - sotto questo profilo analoga - regolata dall'art. 33).

28. Né conduce a conclusioni differenti il richiamo al principio di proporzionalità, avendo la giurisprudenza chiarito la natura riparatoria, e non afflittiva, della demolizione degli immobili abusivi (Cons. Stato, Ad. Plen., 11 ottobre 2023, n. 16).

29. Parimenti irrilevante è la dedotta disomogeneità estetica che deriverebbe dall'esecuzione dell'ordine di demolizione, atteso che l'esigenza di ripristino della legalità urbanistico-edilizia non può essere sacrificata a considerazioni di carattere meramente estetico.

30. Né, ancora, assume rilievo la circostanza che altre unità immobiliari abbiano realizzato analoghi interventi, posto che, secondo quanto dedotto dall'Amministrazione e non specificamente contestato (cfr. la relazione di Servizio urbanistico edilizia della Polizia di **** del -OMISSIS- in atti), in detti casi i proprietari delle unità abitative hanno presentato apposita istanza di condono.

31. Del tutto influente, infine, è il richiamo alla natura di abitazione principale dell'immobile oggetto di causa, posto che la natura interamente vincolata dell'ordine di demolizione, che si pone quale conseguenza immediata e diretta della verifica dell'abusività degli interventi, esclude che l'Amministrazione debba compiere – e conseguentemente esplicitare in motivazione – una ponderazione tra

gli interessi coinvolti, la quale è invero compiuta “a monte” dal Legislatore (cfr., ex plurimis, Consiglio di Stato, sez. II, 27 gennaio 2025, n. 624; Tar Lazio, n. 2054/2026, cit.).

32. Il ricorso, in conclusione, è infondato e va respinto.

33. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna i ricorrenti, in solido tra loro e con successiva suddivisione interna in parti eguali, al pagamento in favore dell'Amministrazione resistente delle spese di lite, che liquida in euro 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre accessori di legge se dovuti.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno -OMISSIS-, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità, nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare i ricorrenti e i luoghi indicati.

Così deciso in **** nella camera di consiglio del giorno 9 ottobre 2026, con l'intervento dei magistrati:

Giovanni Ricchiuto, Presidente FF

Giuseppe Grauso, Primo Referendario

Silvia Simone, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Silvia Simone

IL PRESIDENTE

Giovanni Ricchiuto

IL SEGRETARIO