

Stato legittimo dell'immobile: le prove dei titoli abilitativi spettano sempre al privato

Il privato deve sempre fornire la prova dello stato legittimo dell'immobile e delle eventuali tolleranze. La fiscalizzazione è ammessa solo se viene rigorosamente provata la concreta impossibilità della demolizione. In caso contrario, l'unica via è la demolizione, con responsabilità solidale anche del proprietario non autore materiale dell'abuso.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.06.2025

Sia che si tratti di dimostrare lo stato legittimo, che di far valere la regole sulle tolleranze costruttive oppure di ottenere una fiscalizzazione per degli abusi edilizi, la responsabilità ricade sempre sul privato, che deve fornire le prove.

Nella sentenza 10321/2025 del Tar Lazio si spazia su diversi temi, tutti molto interessanti, che alla fine però ci 'insegnano' come sia il privato a doversi attivare per far valere delle ragioni che, in un modo o nell'altro, possano evitare la demolizione di un intervento edilizio abusivo.

Il caso concreto

Il proprietario di un immobile ha impugnato un'ingiunzione di demolizione e la correlata sospensione lavori per presunti abusi edilizi su un fabbricato sito a Roma, contestando la motivazione e sostenendo che alcune opere erano tollerabili o sanabili, oppure che la demolizione non fosse possibile senza pregiudicare parti legittime dell'edificio.

Stato legittimo dell'immobile pre Salva Casa: è il privato a dover fornire le prove

La sentenza richiama l'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, ovviamente nella versione previgente alle [modifiche operate dal DL 69/2024 \(Salva Casa\)](#): **lo stato legittimo di un immobile, 'prima' dell'avvento del Salva Casa, si ricavava dai titoli edilizi che ne avevano previsto o legittimato la costruzione e da quelli che avevano disciplinato gli interventi successivi.**

Se l'immobile è molto datato, il riferimento sono le informazioni catastali o altri atti pubblici/provanti. **Spetta sempre al privato** fornire la prova dei titoli abilitativi; il Comune non è tenuto ad attestare la regolarità edilizia in assenza di prova documentale.

Nel caso di specie, il proprietario **non ha prodotto alcun titolo edilizio** che giustificasse le opere contestate, pertanto si considerano sine titolo (cioè abusive).

Stato legittimo: cos'è cambiato oggi?

In virtù delle modifiche apportate dal DL 69/2024 al TU Edilizia, l'[art.9-bis del dpr 380/2001, ai commi 9-bis e 9-ter](#) dispone che **lo stato legittimo oggi è rappresentato dall'insieme dei titoli edilizi e delle dichiarazioni che attestano la regolarità urbanistica e catastale dell'edificio** rispetto ai progetti autorizzati e alla normativa vigente.

Lo stato legittimo può risultare da:

1. **titolo edilizio originario** (licenza, concessione, permesso, etc.);
2. **titoli successivi che abbiano abilitato interventi edilizi**;
3. **documentazione catastale o altri atti pubblici** (secondo le novità del DL 69/2024).

Insomma, prima servivano tutti i titoli 'storici' per dimostrare lo stato legittimo, mentre il Salva Casa offre la possibilità dell'alternativa: il punto 1 (titolo originario) può essere sostituito dal punto 2 (intervento successivo su intero immobile), ma **a certe condizioni**. Inoltre, prevede che anche **titoli in sanatoria (artt. 36, 36-bis e 38) e il pagamento di specifiche sanzioni** edilizie completino lo stato legittimo dell'immobile.

Tolleranze costruttive: prove a carico del privato

Il ricorrente ha invocato l'art. 34-bis TUE sulle **"tolleranze costruttive"** (**modifiche minime, inferiori al 2% delle misure, che non comportano abuso**). Anche in questo caso sappiamo che quella percentuale, [oggi, in virtù delle modifiche apportate sempre dal DL Salva Casa, può arrivare anche al 6%](#), ma non è questo che ci interessa nel caso specifico.

Per dirimere la questione, il TAR precisa che:

- **la prova delle tolleranze** spetta al privato, non al Comune;
- non basta invocare la norma, ma occorre produrre documentazione tecnica che attesti con precisione lo scostamento entro i limiti di legge;
- in assenza di tale prova, **non si può beneficiare della tolleranza**. Inoltre, l'abuso edilizio va valutato in modo globale, considerando l'impatto unitario delle opere, non frazionando i singoli interventi.

Fiscalizzazione dell'abuso: bisogna provare che la demolizione comporta un rischio

Il ricorrente sosteneva che la demolizione avrebbe messo a rischio la stabilità dell'edificio, chiedendo la c.d. "[fiscalizzazione](#)" (cioè la **sostituzione della demolizione con una sanzione pecuniaria**).

Il TAR ribadisce che:

- **l'onere di dimostrare il rischio** per la stabilità o l'impossibilità di demolizione grava interamente sul privato, che deve produrre perizia tecnica asseverata e dettagliata;
- la fiscalizzazione è misura eccezionale e può essere applicata solo nella fase esecutiva (dopo l'ordine di demolizione), mai in automatico;
- nel caso concreto, il ricorrente non aveva fornito alcuna asseverazione, quindi l'amministrazione non era tenuta ad applicare la fiscalizzazione.

Conseguenze dell'abuso

In sintesi, questa sentenza ci consente di riassumere in alcuni punti 'focali' le conseguenze dell'abuso edilizio:

- **responsabilità**: anche chi ha acquistato l'immobile successivamente, o non è autore materiale dell'abuso, è responsabile dell'abuso se detiene e utilizza il bene senza aver provveduto al ripristino;
- **ripristino dovuto**: la demolizione è atto dovuto e prevale sull'affidamento o sulla buona fede del proprietario;
- **preminenza dell'interesse pubblico**: l'ordine di demolizione mira a ristabilire l'ordine urbanistico, che prevale su ogni interesse privato secondario.

Leggi anche

[Opere edilizie: anche in assenza di agibilità è possibile provare lo stato legittimo](#)

[Stato legittimo dell'immobile e Decreto Salva Casa: gli interventi parziali non bastano](#)

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: vale solo per opere realizzate in parziale difformità](#)

[Abusi edilizi e salvataggio in corner: quando può scattare la fiscalizzazione?](#)

[Salva Casa: tutte le novità sulle tolleranze costruttive ed esecutive](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*