

# Abusi edilizi, della preesistenza dell'immobile va fornita prova oggettiva

Solo il privato può fornire inconfutabili atti o altri elementi probatori che radichino la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto

di [Giorgio Tacconi](#) – 21.10.2025

Il Tar Campania, nella sentenza n. 6059 del 5 settembre 2025, respinge il ricorso contro l'ordinanza comunale di **demolizione di opere abusive** consistenti in un'**abitazione ultimata ed in uso** costituita da un piano fuori terra, un muro di recinzione a chiusura del lotto, un cancello in ferro di accesso e i pozzetti di smaltimento acque reflue. Oltre alla mancanza del titolo abilitativo, le opere ricadono in **zona agricola** e determinano **aumento di carico urbanistico** in un Comune con **classificazione sismica 2**. Cruciale per l'esito del contenzioso è la **preesistenza o meno dell'immobile** all'abuso in questione, di cui bisogna fornire una **prova oggettiva**.

## Il pregiudizio nasce dalla somma delle opere

La sentenza, respingendo un motivo del ricorso, [ribadisce che](#) *“per giurisprudenza ormai consolidata la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una **visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate**, dovendosi valutare l'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio e non il singolo intervento [...] in quanto il **pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio** deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'**insieme delle opere** nel loro contestuale **impatto edilizio** e nelle reciproche interazioni”*.

Inoltre, per verificare l'**unitarietà o la pluralità degli interventi edilizi**, *“non può tenersi conto del **solo profilo strutturale**, afferente alle tecniche costruttive del singolo manufatto, ma deve prendersi in esame **anche l'elemento funzionale**, al fine di verificare se le varie opere, pur strutturalmente separate, siano, tuttavia, strumentali al perseguimento del **medesimo scopo pratico**”*.

## Il problema della prova della preesistenza dell'immobile

Un altro motivo del ricorso riguardava la **preesistenza dell'immobile**, in relazione alla quale, si asseriva che **nessun recente intervento avesse aumentato la sua volumetria o la sua superficie**, senza tuttavia produrre **alcuna prova** in ordine all'epoca di realizzazione della costruzione, né **titoli edilizi** che ne dimostrassero la legittimità.

Sul [tema della datazione dell'immobile](#), il Tar ricorda che, in via generale, *“va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'**onere di provare il carattere risalente del manufatto** della cui demolizione si tratta, collocandone la realizzazione in **epoca anteriore alla cd. legge “ponte” n. 761 del 1967**, che ha esteso l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano”*.

Tale indirizzo giurisprudenziale vale non solo per l'ipotesi in cui si chiede di fruire del beneficio del **condono edilizio**, ma anche – in generale – per potere **escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo**, ove si affermi, appunto, che l'opera risalga ad epoca anteriore all'introduzione del **regime amministrativo autorizzatorio**.

## Prova della preesistenza dell'immobile: chi può fornirla e come dev'essere

È evidente che **solo il privato** può fornire (in quanto ordinariamente ne dispone e dunque in applicazione del principio di vicinanza della prova) **inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori** che siano in grado di radicare la [ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione](#) del manufatto. Al contrario l'amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio.

A ciò si aggiunga che *“la prova deve essere **rigorosa** e fondarsi su **documentazione certa e univoca** e comunque su **elementi oggettivi**, dovendosi, tra l'altro, negare ogni rilevanza a **dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà** o a semplici **dichiarazioni rese da terzi**, in quanto non suscettibili di essere verificate”*.

Essendo l'attività edificatoria suscettibile di **puntuale documentazione**, *“i principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvengono nei **ruderi, fondamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali**, laddove la prova per testimoni è del tutto residuale; data la premessa, da essa discende che la prova dell'epoca di realizzazione si desume da **dati oggettivi**, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è **onere del privato**, che contesti il dato dell'amministrazione, fornire **prova rigorosa** della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla parte pubblica. Ne deriva che nelle controversie in materia edilizia la **prova testimoniale**, soltanto scritta peraltro, è del tutto **recessiva** a fronte di prove oggettive concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio quanto nel tempo”*.

#### **Cosa costituisce una “nuova costruzione”**

Per quanto riguarda la **qualificazione degli interventi in causa** complessivamente considerati, Il Tar non ha dubbi nel considerarli **“nuova costruzione”**, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e.1), del dpr n. 380 del 2001, che contempla *“la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente”*, per cui è richiesto il **permesso di costruire**. Inoltre, trattandosi di **area vincolata**, sarebbe stata necessaria **anche l'autorizzazione paesaggistica**.

La **mancaza del titolo abilitativo** in zona paesaggisticamente tutelata determina l'adozione del provvedimento di **demolizione e ripristino** dello stato dei luoghi.

Articolo tratto da *Teknoring*