

Publicato il 11/05/2026

N. 00322/2026 REG.PROV.COLL.

N. 00\*\*\*\*/2022 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 l' Abruzzo**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale \*\*\*\* del 2022, proposto da \*\*\*\* \*\*\*\*, rappresentati e difesi dall'avvocato Emanuela Malatesta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di \*\*\*\*, non costituito in giudizio;

***per l'annullamento:***

- dell'ordinanza contingibile ed urgente – provvedimento di dichiarazione di inagibilità del fabbricato denominato \*\*\*\* n. \*\*\*\* del 13 maggio 2022 del Comune di \*\*\*\* - con la quale il Sindaco del Comune di \*\*\*\*, ritenuto necessario adottare apposito provvedimento di inagibilità ai fini antincendio dell'intero complesso turistico residenziale \*\*\*\*, ha dichiarato l'inagibilità del fabbricato denominato \*\*\*\* sito in località \*\*\*\* individuato al Catasto al foglio \*\*\*\* particella \*\*\*\* fino al

ripristino delle condizioni di sicurezza dello stesso ai fini della prevenzione antincendio;

- di ogni altro atto ad esso connesso e/o presupposto, anche allo stato ignoto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 aprile 2026 la dott.ssa Maria Colagrande;

Uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO e DIRITTO**

I ricorrenti sono proprietari di appartamenti che fanno parte di un supercondominio, ubicato nel Comune di \*\*\*\*, in cui è compresa anche una struttura alberghiera (\*\*\*\*).

Con il ricorso in decisione impugnano l'ordinanza del Sindaco del Comune di \*\*\*\* che ha dichiarato inagibile “*il fabbricato denominato \*\*\*\**”, censito in catasto al foglio \*\*\*\* particella n. \*\*\*\*, in quanto non conforme alle norme di prevenzione incendi.

Il ricorso è affidato ai seguenti motivi:

1 - “*violazione e/o falsa applicazione art.li 7 e 8 L. 241/1990 e s.m.i.; violazione del diritto di difesa e del contraddittorio e delle garanzie partecipative procedurali; carenza e/o abuso di potere*”: la comunicazione di avvio del procedimento sarebbe stata inviata alla società titolare della struttura alberghiera, ma non ai proprietari degli appartamenti con conseguente lesione del diritto al contraddittorio procedimentale;

2 - *manifesta contraddittorietà ed illogicità dell'atto; eccesso di potere per difetto di istruttoria, contraddittorietà, illogicità ed ingiustizia manifesta*: l'ordinanza è stata notificata a un soggetto diverso dell'amministratore del “Condominio \*\*\*\*” e fa seguito al sopralluogo dei N.A.S. di Pescara del 31 marzo 2022 condotto solo nei locali della

struttura alberghiera, ma non negli appartamenti, dei quali non sarebbe pertanto provata la carenza del requisito di conformità alla normativa antincendio;

*-3- violazione degli artt.li 50 e 54 T.U.E.L; eccesso di potere; manifesta contraddittorietà ed illogicità dell'atto; violazione del diritto di difesa e di contraddittorio e delle garanzie partecipative procedurali; violazione dei principi del giusto procedimento e della c.d. parità delle armi; violazione dei principi di eguale trattamento, imparzialità e buon andamento dell'amministrazione, di cui agli artt. 3 e 97 della Costituzione: il provvedimento di inagibilità degli appartamenti non sarebbe giustificato per l'impossibilità di esercitare poteri ordinari per far fronte alla situazione, né dall'imminenza di un pericolo, perché richiama accertamenti e atti adottati nel periodo dal 2004 al 2017 che hanno ad oggetto la sola struttura alberghiera e neppure indica un preciso limite temporale di efficacia, come invece imposto dalla natura straordinaria del potere esercitato.*

Il Comune di \*\*\*\*, ritualmente intimato non si è costituito.

All'udienza pubblica del 14 aprile 2026 il ricorso è passato in decisione.

Il primo motivo è generico e deve essere respinto.

I ricorrenti si sono limitati a censurare l'ordinanza perché non preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento, ma non hanno specificato quali argomenti avrebbero allegato per condurlo ad un esito diverso, al fine di permettere all'amministrazione di provare che, ciononostante, il contenuto del provvedimento non sarebbe cambiato.

La giurisprudenza ha infatti ritenuto che l'onere dell'amministrazione di provare, come stabilito dall'art. 21 *octies* l. n. 241/1990, che l'esito del procedimento sarebbe rimasto invariato può essere assolto solo se sono noti gli argomenti che l'interessato avrebbe allegato se avesse avuto notizia dell'avvio del procedimento.

Pertanto il vizio di forma derivante dall'omissione della comunicazione di avvio del procedimento non ha effetti invalidanti sul provvedimento impugnato ai sensi del comma 2 del citato art. 21 *octies*.

Il secondo e il terzo motivo possono essere esaminati congiuntamente perché pongono questioni connesse.

Come risulta dalla nota del 5.7.2017, il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco dell'Aquila aveva accertato, durante il sopralluogo del 9.6.2017, che lo stato di fatto dell'intero complesso residenziale “\*\*\*\*”, comprensivo degli appartamenti e della struttura ricettiva, differiva dal progetto approvato in data 5.7.2016 e non era conforme alla normativa di prevenzione incendi; fu, pertanto, disposta la sospensione sia dell'attività residenziale che di quella turistico alberghiera, fino all'adeguamento alle prescrizioni antincendio.

L'unità strutturale del complesso residenziale trova conferma:

- nell'istanza di annullamento in autotutela dell'ordinanza presentata dai ricorrenti in data 8.7.2022 in cui si dà atto: “*Il complesso condominiale di che trattasi si configura come un Supercondominio che vede una “promiscuità” strutturale correlata alla presenza al suo interno di civili abitazioni denominate Vecchie e Nuove Residenze ed una struttura alberghiera*”;
- nella richiesta inviata ai Vigili del Fuoco dell'Aquila dal NAS dei Carabinieri di Pescara del 31.3.2022 di “*verificare la posizione autorizzativa della struttura in tema di prevenzioni incendi, anche alla luce della condivisione degli spazi della struttura tra ospiti e proprietari privati, provvedendo alle eventuali incombenze al riguardo*”.

Ne consegue che la difformità della struttura rispetto alla normativa di prevenzione incendi espone a pericolo tutte le unità del complesso edilizio perché collegate da spazi comuni.

Pertanto, ove pure fosse provato, come sostenuto nel secondo motivo, che il sopralluogo fu limitato alla sola struttura alberghiera e solo questa risultò non conforme alle norme di prevenzione incendi, la circostanza sarebbe irrilevante;

infatti, per quanto sopra detto, anche gli appartamenti sono esposti a pericolo d'incendio, in ragione della continuità spaziale e strutturale che li collega alla struttura, tanto che l'esercizio dell'attività residenziale fu subordinata alla presenza di una squadra di sicurezza antincendio H24 composta da due persone qualificabili e ben identificate abilitate ad operare in attività a rischio elevato ( nota prot. n. \*\*\*\* del 12.1.2016 del Comando dei Vigili del Fuoco dell'Aquila).

Sussistono inoltre tutti i presupposti che giustificano l'esercizio del potere di ordinanza.

La situazione di pericolo, già accertata anni addietro durante il sopralluogo del 9.6.2016, ritenuta tale da giustificare la sospensione dell'attività residenziale (nota dei VV.FF. del 5.7.2017), non era stata ancora risolta alla data dell'adozione del provvedimento impugnato, come accertato dal Comando dei Vigili del Fuoco dell'Aquila (nota prot. n. \*\*\*\* del 19.4.2022).

Una tale situazione giustifica l'esercizio del potere di ordinanza al fine di prevenire un pericolo che, pur noto da tempo, è imminente e non prevenibile se non con misure atipiche a garanzia dell'incolumità di quanti potrebbero accedere alla struttura.

L'ordinanza, infatti, va oltre il potere di sospensione dell'attività di competenza, già esercitato dai Vigili del Fuoco, perché dichiara l'inagibilità dell'intero complesso *“fino al ripristino delle condizioni di sicurezza ... ai fini della prevenzione antincendio”* e si pone come misura atipica rispetto alla dichiarazione di inagibilità degli edifici prevista dall'art. 26 del d.P.R. n. 380/2001 per ragioni igieniche (art. 222 del r.d. 27 luglio 1934, n. 1265) e dall'art. 82 del d.P.R. n. 380/2001 per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico che siano inaccessibili per le persone disabili.

Inoltre, per quanto l'accertamento della difformità non sia recente, il grave pericolo che ne deriva è attuale, perché strettamente connesso alla possibilità di

abitare gli appartamenti, tanto che il Comune per evitarlo ha deciso di dichiararli inagibili.

Infine, il termine di efficacia della dichiarazione di inagibilità - *“fino al ripristino delle condizioni di sicurezza ... ai fini della prevenzione antincendio”* – non è indeterminato, come invece sostenuto nel terzo motivo di ricorso, perché la cessazione dello stato di pericolo dipende dall’iniziativa dei proprietari del complesso edilizio, che possono quindi decidere quando porre in essere le condizioni per ripristinarne l’agibilità.

Per le stesse ragioni non ha rilevanza il fatto che l’ordinanza sia stata notificata a persona diversa dall’amministratore del supercondominio; nel provvedimento, infatti, si prescrive al soggetto individuato come amministratore di notificare il provvedimento a tutti i proprietari degli appartamenti, che ne sono i destinatari interessati, come dimostra il fatto che essi l’hanno impugnato.

Alla soccombenza dei ricorrenti non segue la regolazione delle spese perché il Comune di \*\*\*\* non si è costituito.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l’Abruzzo (L’Aquila), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla per le spese.

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

Così deciso in L’Aquila nella camera di consiglio del giorno 14 aprile 2026 con l’intervento dei magistrati:

Maria Abbruzzese, Presidente

Maria Colagrande, Consigliere, Estensore

Massimo Baraldi, Consigliere

**L’ESTENSORE**  
**Maria Colagrande**

**IL PRESIDENTE**  
**Maria Abbruzzese**

IL SEGRETARIO