

Rischio incendio e inagibilità: quando il provvedimento può estendersi all'intero supercondominio

Se una struttura ricettiva inserita in un complesso edilizio presenta gravi carenze rispetto alla normativa di prevenzione incendi, gli effetti possono riguardare anche le abitazioni private? Il TAR spiega quando il rischio non può essere considerato limitato a una singola attività e perché l'inagibilità può interessare l'intero edificio

di [Redazione tecnica](#) – 08.06.2026

La **sicurezza antincendio** negli edifici complessi pone spesso questioni che vanno oltre la semplice verifica del rispetto delle prescrizioni tecniche.

Se all'interno dello stesso organismo edilizio convivono attività differenti, come **residenze private** e **strutture turistico-ricettive**, diventa infatti necessario comprendere se le criticità rilevate in una parte dell'edificio possano produrre effetti anche sulle altre unità immobiliari.

Su questo tema è intervenuto il **TAR Abruzzo, sez. L'Aquila**, con la **sentenza 11 maggio 2026, n. 322**, chiamato a valutare la legittimità di un provvedimento che aveva dichiarato l'**inagibilità** di un supercondominio composto da appartamenti privati inseriti all'interno di una struttura ricettiva non conforme alla normativa di **prevenzione incendi**.

Antincendio e inagibilità locali: il caso di un condominio dentro una struttura alberghiera

Nel caso in esame, alcuni proprietari degli appartamenti hanno impugnato il provvedimento che stabiliva l'inagibilità dell'immobile, sostenendo, anzitutto, di non avere ricevuto la **comunicazione di avvio del procedimento**. Secondo i ricorrenti, tale comunicazione sarebbe stata inviata esclusivamente alla società titolare della struttura ricettiva, in violazione delle garanzie partecipative previste dalla **Legge n. 241/1990**.

Dal punto di vista delle motivazioni dell'ordinanza, gli accertamenti richiamati dal Comune avevano riguardato principalmente la struttura alberghiera e non le singole unità residenziali, con la conseguenza che non sarebbe stata dimostrata alcuna situazione di pericolo riferibile agli appartamenti.

I ricorrenti hanno infine censurato il ricorso ai **poteri contingibili e urgenti**, ritenendo che il provvedimento fosse fondato su verifiche risalenti nel tempo e privo di un termine finale di efficacia.

L'analisi del TAR

In relazione alla mancata comunicazione di avvio del procedimento, il TAR ha ricordato che non è sufficiente lamentare l'omissione della comunicazione prevista dalla Legge n. 241/1990. Il ricorrente deve anche dimostrare quali elementi avrebbe potuto rappresentare all'amministrazione e in che modo tali elementi avrebbero potuto incidere sul contenuto finale dell'atto.

Nel caso esaminato, i proprietari si erano limitati a denunciare il mancato coinvolgimento procedimentale senza indicare quale apporto concreto avrebbero potuto fornire. Il TAR ha quindi ritenuto applicabile l'**art. 21-octies della Legge n. 241/1990**.

Il fulcro della sentenza riguarda però il rapporto tra la **struttura ricettiva** e le **unità residenziali**.

Dagli atti emergeva infatti che il complesso edilizio presentava una stretta integrazione tra le diverse funzioni presenti al suo interno, tanto che lo stesso supercondominio era stato descritto come caratterizzato da una sostanziale **promiscuità** tra residenze private e struttura alberghiera.

Secondo il giudice amministrativo, questa configurazione avrebbe impedito di considerare il rischio come circoscritto alla sola attività ricettiva.

Gli accertamenti effettuati dai **Vigili del Fuoco** avevano evidenziato una situazione di non conformità rispetto alla normativa di prevenzione incendi e la presenza di spazi e collegamenti comuni comportava che il pericolo potesse interessare tutti coloro che utilizzavano l'edificio, indipendentemente dalla destinazione della singola unità immobiliare.

Il pericolo resta attuale anche se è stato accertato anni prima

Il TAR affronta poi una questione che ricorre frequentemente nei contenziosi riguardanti i poteri contingibili e urgenti: il rapporto tra il tempo trascorso dall'accertamento e l'**attualità del rischio**.

I ricorrenti avevano sostenuto che il Comune avesse fondato la propria decisione su verifiche risalenti nel tempo. Il giudice ha però osservato che la questione non può essere affrontata guardando esclusivamente alla data dell'accertamento.

Ciò che assume rilievo è verificare se la situazione che ha dato origine al rischio sia stata o meno eliminata.

Nel caso esaminato, le criticità evidenziate dai Vigili del Fuoco non risultavano superate e la situazione di pericolo continuava a permanere al momento dell'adozione dell'ordinanza.

Il TAR ha pertanto ritenuto legittimo il provvedimento adottato dal Comune per fronteggiare una situazione di pericolo ancora attuale. Un rischio conosciuto da tempo non perde automaticamente rilevanza solo perché è stato accertato anni prima. Se le condizioni che lo hanno generato continuano a sussistere, il pericolo mantiene carattere di attualità e può giustificare l'adozione di misure finalizzate alla tutela dell'**incolumità pubblica**.

Sicurezza antincendio: quando il Comune può dichiarare l'inagibilità

In riferimento alla natura del provvedimento adottato dal Comune, l'ordinanza non si limitava a riprodurre gli effetti dei provvedimenti già adottati dai Vigili del Fuoco, ma introduceva una misura ulteriore finalizzata a impedire l'utilizzo dell'edificio fino al ripristino delle condizioni di sicurezza.

Da qui la conclusione del giudice secondo cui il provvedimento si colloca su un piano differente rispetto alle ordinarie ipotesi di **inagibilità** disciplinate dal **d.P.R. n. 380/2001**. L'obiettivo perseguito dall'amministrazione non era infatti quello di accertare la mancanza dei requisiti ordinariamente richiesti per l'**agibilità**, ma di prevenire un rischio ritenuto incompatibile con la permanenza delle persone all'interno della struttura.

Per altro, a differenza di quanto sostenuto dai ricorrenti, l'ordinanza individuava con precisione la condizione necessaria per la cessazione dei suoi effetti, vale a dire il ripristino delle condizioni di sicurezza ai fini della prevenzione incendi.

La durata dell'inagibilità era quindi direttamente collegata alla rimozione della situazione di pericolo e dipendeva dall'iniziativa dei proprietari chiamati a eseguire gli interventi necessari per rendere nuovamente utilizzabile il complesso.

I principi affermati dal TAR per supercondomini e strutture ricettive

Il ricorso è stato respinto, confermando la legittimità dell'ordinanza con cui il complesso edilizio è stato ritenuto totalmente **inagibile**, al di là della sua destinazione d'uso, fino al ripristino delle condizioni di sicurezza antincendio.

Nei fabbricati caratterizzati dalla compresenza di funzioni diverse ma strettamente collegate tra loro, il rischio non può essere valutato guardando esclusivamente alla singola attività nella quale è stata accertata la difformità.

Quando esiste una sostanziale integrazione tra le diverse parti dell'edificio, le criticità rilevate possono giustificare misure che interessano l'intero complesso.