

L'ordine di demolizione di un abuso può essere notificato sia al proprietario che all'autore materiale

di Roberto Rizzo - Avvocato

Irrilevante, ai fini della contestazione, la mancanza della disponibilità concreta del bene non validamente assentito

Martedì 30 aprile 2024

Ad avviso del Tar Lazio i **provvedimenti sanzionatori degli abusi edilizi** (comprendenti quindi l'ordine di demolizione di un abuso) possono essere notificati indifferentemente tanto **all'autore materiale dell'opera** illegittimamente realizzata, quanto **al proprietario catastale del bene**, non essendo opponibili alla pubblica amministrazione procedente i rapporti e gli accordi interni tra le parti private interessate.

Il secondo comma dell'articolo 31 del DPR 380/2001 prevede espressamente che: *"Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3 (...)."*

In applicazione rigorosa di tale principio, il TAR Lazio, con la sentenza numero 7480 del 16 aprile 2024, ha rigettato il ricorso proposto dalla proprietaria di alcune opere abusive avverso l'ordine di demolizione che le era stato notificato a seguito degli accertamenti compiuti dall'Ufficio Tecnico di Roma Capitale.

Ordine di demolizione di un abuso: la vicenda processuale

In particolare, la ricorrente aveva impugnato innanzi al giudice amministrativo il provvedimento sanzionatorio, affidando la propria difesa a **due censure specifiche** che, data la stretta connessione tra le stesse, il Tar Lazio ha esaminato congiuntamente, vale a dire:

- l'**indisponibilità materiale** dei beni oggetto dell'ordine di demolizione, concessi in comodato d'uso gratuito ad altra persona attualmente residente nelle unità immobiliari oggetto della citata ordinanza;
- la conseguente **impossibilità di adempiere all'ordine impartito**, non avendo, parte istante, la facoltà di accedere materialmente presso i luoghi di causa.

Costituitasi in giudizio Roma Capitale, la quale insisteva per la **correttezza formale della notifica** dell'intimazione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi alla parte che, catastalmente, ne risultava intestataria e, dunque, proprietaria, la causa era trattenuta in decisione e definita senza alcuna ulteriore attività istruttoria.

La decisione del Tar Lazio

Il Collegio, nella **sentenza 7480/2024 del 16 aprile**, nel rigettare integralmente il ricorso proposto, ha ritenuto **non condivisibili entrambe le doglianze** sollevate dall'istante.

In primo luogo, osserva il Tar Lazio che, sebbene in linea di massima, i **dati catastali** abbiano solo una **valenza probatoria sussidiaria**, per costante giurisprudenza amministrativa, i provvedimenti sanzionatori sono legittimamente adottati nei confronti dei proprietari catastali degli immobili, essendo **inopponibili alla pubblica amministrazione procedente** gli eventuali rapporti interni sussistenti tra i privati, ossia tra gli autori materiali degli abusi ed i proprietari degli immobili interessati.

Secondo tale orientamento, dunque, l'ordine di demolizione è **correttamente notificato al proprietario catastale** dei beni interessati dagli abusi rilevati, atteso che quest'ultimo, salvo la prova del contrario, non fornita nel caso di specie, dev'essere ritenuto quanto meno corresponsabile dell'intervento realizzato e non regolarmente assentito (Cons. Stato, n. 2747/2016; Cons. Stato, n.1617/2024).

Tale assunto, ad avviso del Tar, trova conforto nell'articolo 31 del DPR 380/01, il quale individua quali destinatari della sanzione demolitoria, in **forma non alternativa ma congiunta**, il **proprietario** e il **responsabile dell'abuso**.

La natura oggettiva e reale della sanzione demolitoria

Parimenti, non assume rilevanza l'ulteriore elemento relativo all'**esistenza di un contratto di comodato** stipulato in favore di terzi ed avente ad oggetto l'**immobile interessato dagli abusi verificati dall'Ufficio Tecnico** della resistente, dovendosi sottolineare, piuttosto, come la sanzione demolitoria abbia natura oggettiva in quanto diretta a colpire il bene non validamente assentito, indipendentemente da chi abbia commesso l'abuso.

Per questo, inevitabilmente, **il proprietario ne subisce gli effetti**, a prescindere dal ruolo che abbia effettivamente rivestito nella realizzazione dell'illecito e, se del caso, pur non essendone direttamente responsabile (T.A.R. Lazio, Latina, n. 3/2016).

Ordine di demolizione di un abuso: l'eventuale fiscalizzazione

A conclusione del proprio *iter* logico argomentativo, il Tar Lazio osserva che **non compete alla pubblica amministrazione intimante** la demolizione dell'opera abusiva valutare, in via preventiva, l'opportunità di applicare la **sanzione pecuniaria in luogo di quella repressiva**, dovendo, piuttosto, essere il privato, in fase esecutiva dell'ordinanza, dimostrare in modo rigoroso l'obiettivo impossibilità di ottemperare all'ordine stesso (T.A.R. Campania, Napoli, n. 2188/2021).

Ricorso rigettato, dunque, e condanna dell'istante alla refusione delle spese di lite, in favore della resistente.

Articolo tratto da *Teknoring*