

*Il Consiglio di stato precisa in una sentenza che è necessaria la prova della partecipazione all'illecito*

# Abusi, niente sanzioni ai proprietari

## Risponde solo chi ha la disponibilità materiale dell'immobile

DI ANTONIO CICCIA

Niente sanzioni edilizie a carico del proprietario. A meno che non si abbia la prova della sua partecipazione all'illecito.

La precisazione arriva dal Consiglio di stato (sentenza della sezione V, n. 7078, del 13 dicembre 2005), pronunciandosi in merito ad alcune opere edilizie realizzate su un fabbricato trasformato da agricolo in fabbricato per attività di culto. Nel caso in esame una società ha ceduto il fabbricato in locazione a una congregazione religiosa. Il comune ha ordinato la demolizione alla proprietaria, ma non alla congregazione committente delle opere abusive. La società proprietaria ha proposto ricorso al giudice amministrativo, invocando la propria estraneità. Il Consiglio di stato ha accolto il ricorso dando ragione alla società. La pronuncia dei giudici di palazzo Spada esprime il principio per cui il proprietario dell'area che non abbia partecipato in alcun modo alla realizzazione delle opere abusive non può essere sanzionato. A maggior ragione il principio, sostiene il Consiglio di stato, vale nell'ipotesi in cui il

proprietario, in forza di un contratto di locazione, non ha la disponibilità materiale dell'immobile su cui è stato compiuto l'abuso. Il proprietario, si legge nella sentenza, non può essere chiamato a rispondere delle violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie sull'edificazione di un manufatto cui è rimasto del tutto estraneo. Con un corollario. Il conduttore dell'immobile, autore dell'abuso edilizio, può impugnare l'atto con cui il comune ha ordinato la demolizione, anche se l'atto non gli sia stato ritualmente notificato. Il ricorso amministrativo proposto dal conduttore, non destinatario del provvedimento di irrogazione

della sanzione edilizia, non è dunque inammissibile per carenza di interesse. Anzi.

In questi casi il danno derivante dalla demolizione risulta a carico dell'inquilino, cui basta conoscere l'ordine di demolizione, anche se non gli è stato notificato. La mera conoscenza fonda la possibilità di impugnare l'atto. Il Consiglio di stato afferma che non solo il conduttore ha la possibilità di impugnare l'atto non notificato ma che l'inquilino ha il dovere di impugnarlo nei termini (60 giorni dalla piena conoscenza), altrimenti decade dalla possibilità di contestarlo in giudizio e l'atto si consolida nella sua effica-

cia. Da tutto ciò deriva che il comune in giudizio non può sostenere l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse desumendola dal fatto che l'atto non ha come destinatario il conduttore (ma solo il proprietario dell'area). Sarebbe ben strano, d'altra parte, che il comune potesse scegliersi il proprio interlocutore processuale, mediante l'omissione della notificazione al soggetto che risentirebbe di effetti negativi diretti dall'applicazione dei suoi provvedimenti. Tornando alla questione del destinatario dei provvedimenti repressivi di abusi edilizi, si è dell'opinione che la pronuncia del Consiglio di stato non sia facilmente generalizzabile. Il giudice amministrativo si è pronunciato in merito a un caso capitato in provincia di Bolzano e ha fatto applicazione della locale legge provinciale. Il Testo unico dell'edilizia (dpr n. 380/2001), dal canto suo, all'articolo 29 individua i soggetti responsabili, anche qui senza indicare il proprietario dell'area. In base all'articolo 29 citato il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla nor-

mativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Gli stessi sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso. Tuttavia, il successivo articolo 31, proprio in merito all'ordine di demolizione, stabilisce che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, oppure con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto.

Il proprietario è per ciò solo destinatario del provvedimento demolitorio, avendo in teoria interesse a impugnarlo e comunque avendo interesse a conoscere le vicende edilizie che riguardano l'immobile di cui è titolare. (riproduzione riservata)

### Anie, tutti gli appalti con un clic

La società Anie Servizi integrati srl, che fa capo ad Anie (Federazione nazionale delle imprese elettrotecniche ed elettroniche), ha creato sul portale [www.elettronet.it](http://www.elettronet.it) un'apposita sezione dedicata alle leggi nazionali riguardanti gli appalti pubblici, nell'ambito del servizio gare d'appalto, che fornisce agli abbonati la segnalazione delle gare d'appalto, unitamente agli esiti delle gare istituite sul territorio nazionale, comunitario e internazionale. Il servizio Lex appalti raccoglie i testi delle principali leggi nazionali, corredati da approfondimenti relativi alle norme di maggiore importanza.

L'archivio dei documenti è suddiviso nelle sezioni Lavori, Forniture, Servizi, Settori esclusi.