

# Opere edilizie abusive e responsabilità del proprietario del suolo

**Autore:** sentenza

**In:**

Il proprietario del suolo sul quale sia sta edificata una costruzione abusiva è legittimato passivo, ai sensi dell'art. 936 c.c., unitamente al responsabile dell'abuso edilizio, dell'ordinanza di demolizione.

Né in senso contrario può assumere rilevanza il fatto che l'immobile sia locato, o che il proprietario abbia eventualmente diffidato l'autore dell'abuso a rimuovere l'opera abusiva, dal momento che non viene meno il diritto di proprietà per accessione, almeno fino a quando il manufatto non sia stato effettivamente rimosso.

Ed allora, il proprietario o i proprietari di un fondo devono essere ritenuti responsabili dei manufatti abusivi eseguiti sul fondo stesso e l'ordine di demolizione di opere abusive è notificato al proprietario dell'area, che si presume, fino a prova contraria, quanto meno corresponsabile dell'abuso, non avendo l'Amministrazione l'obbligo di compiere accertamenti giuridici circa l'esistenza di particolari rapporti interpretati, ma solo l'onere di individuare il proprietario catastale.

**N. 01877/2010 REG.DEC.**

**N. 07485/1998 REG.RIC.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Quinta)**

ha pronunciato la presente

**DECISIONE**

Sul ricorso numero di registro generale 7485 del 1998, proposto da:

S.A.S. Alba Chiara di De Bonis Serafina (Gia' di Cesi Bruno), rappresentato e difeso dall'avv. Gianluigi Lallini, con domicilio eletto presso Gianluigi Lallini in Roma, viale B. Croce, 97; S.A.S. El Burro di Di Marca Aurelio;

**contro**

Comune di Roma;

**per la riforma**

della sentenza del TAR LAZIO - ROMA :Sezione II BIS n. 01110/1997, resa tra le parti, concernente DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE.

Visto il ricorso in appello con i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 dicembre 2009 il Cons. Nicola Russo e uditi per le parti gli avvocati nessuno è comparso per le parti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Con ricorso notificato il 20.7.1998 e depositato l'8.8.1998 la "Alba Chiara s.a.s." ha impugnato la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Sezione II bis, n. 1110 del 26.6.1997, con la quale è stato respinto il ricorso dalla medesima proposto per l'annullamento dell'ordinanza del Presidente del Consiglio della VI Circostrizione di Roma prot. n. 825 emessa in data 18.3.1991, con cui si contestava al sig. Adolfo Rozzi di aver eseguito opere - consistenti nella realizzazione di due manufatti prefabbricati in

lamiera coibentata, destinati rispettivamente ad ufficio e servizi igienici, nonché di un capannone di circa 90 mq. in armatura metallica e lamiera - senza concessione edilizia su di un terreno di proprietà dell'appellante e se ne ordinava la demolizione e la rimozione entro 60 giorni, pena la demolizione d'ufficio con spese a carico dei trasgressori.

Avverso la prefata sentenza l'appellante deduce il seguente articolato motivo di gravame: "Violazione di legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni - Violazione di legge ex artt. 2 e 3 legge n. 689/1981 - Contraddittorietà ed insufficienza della motivazione - Erroneità ed illegittimità dei presupposti - Illogicità".

Si è costituito il Comune di Roma, che ha chiesto il rigetto dell'appello, con conseguente conferma della sentenza impugnata e con vittoria delle spese di lite.

Prima dell'udienza di discussione le parti hanno depositato memorie illustrative, insistendo per l'accoglimento delle domande, eccezioni e deduzioni articolate nei rispettivi scritti difensivi ed insistendo per l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate.

Alla pubblica udienza del 18.12.2009 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

L'appello è infondato.

Con il primo motivo di impugnazione la società ricorrente ritiene non condivisibile quanto asserito dal giudice di prime cure con riguardo alla presunzione di corresponsabilità del proprietario dell'area

unitamente all'autore dell'abuso edilizio.

L'oggetto della controversia verte sulla legittimità di un ordine di demolizione di opere abusive, che è stato intimato non solo all'autore materiale dell'abuso, ma anche al proprietario dell'area.

Il motivo è destituito di fondamento.

Il proprietario del suolo sul quale insiste la costruzione abusiva, infatti, è legittimato passivo ai sensi dell'art. 936 c.c., insieme al responsabile dell'abuso, dell'ordinanza di demolizione. A nulla rileva, come nel caso di specie, che l'immobile sia locato, o che il proprietario abbia eventualmente diffidato l'autore dell'abuso a rimuovere l'opera abusiva, dal momento che non viene meno il diritto di proprietà per accessione, almeno fino a quando il manufatto non sia stato effettivamente rimosso (cfr. Cass., Sez. Un., 8.9.1983, n. 5518).

Il proprietario o i proprietari di un fondo vanno, quindi, ritenuti responsabili dei manufatti abusivi eseguiti sul fondo stesso (cfr. C.G.A.R.S., 6.5.1994, n. 130) e l'ordine di demolizione di opere abusive è notificato al proprietario dell'area, che si presume, fino a prova contraria, quanto meno corresponsabile dell'abuso, non avendo l'Amministrazione l'obbligo di compiere accertamenti giuridici circa l'esistenza di particolari rapporti interpretati, ma solo l'onere di individuare il proprietario catastale.

Quanto alla paventata acquisizione gratuita del terreno di proprietà dell'appellante, come correttamente osservato dal giudice di primo grado, la Corte Costituzionale, con sentenza 15.7.1991, n. 345, ha espressamente chiarito che "una misura sanzionatoria come quella dell'acquisizione, avente un'immanente funzione di prevenzione sociale e di coazione all'esecuzione spontanea della demolizione, non può operare, neppure con effetti parziali, nei confronti del proprietario estraneo all'abuso, che in quanto tale non è in grado di assolvere alla funzione che ne giustifica l'applicazione" (cfr. pure Cons. St., Sez. V, 13.2.1994, n. 1464).

L'acquisizione gratuita si riferisce, dunque, esclusivamente alle opere abusive compiute dal terzo responsabile dell'abuso, non potendo certo operare nella sfera di altri soggetti e, in particolare, nei confronti del proprietario dell'area; ciò, tanto vero che, come ricordato dal giudice di prime cure, l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione è di norma seguita da un atto di accertamento costitutivo da notificarsi anche al proprietario dell'area, proprio per consentire a quest'ultimo di far valere l'eventuale illegittimità della relativa determinazione comunale in sede di impugnativa del provvedimento che disponga l'acquisizione, oltre che del manufatto abusivo, anche dell'area di sua proprietà.

L'ordine di demolizione è, dunque, legittimamente impartito anche al proprietario, ferma restando la non acquisibilità dell'area di sedime delle opere abusive, in danno del proprietario estraneo all'abuso.

L'appello in esame deve, pertanto, essere respinto, con conseguente conferma della sentenza impugnata.

Le spese della presente fase di gravame seguono la regola della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato, Sezione Quinta, respinge l'appello.

Condanna l'appellante al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente grado di giudizio in favore del Comune appellato, liquidandole complessivamente in euro 2.000,00 oltre IVA e CPA.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 dicembre 2009 con l'intervento dei Signori:

Cesare Lamberti, Presidente FF

Aldo Scola, Consigliere

Nicola Russo, Consigliere, Estensore

Eugenio Mele, Consigliere

Angelica Dell'Utri, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

Il Segretario

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 31/03/2010

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

Il Dirigente della Sezione

<https://www.diritto.it/opere-edilizie-abusive-e-responsabilita-del-proprietario-del-suolo/>