

Publicato il 27/11/2024

N. 21367/2024 REG.PROV.COLL.  
N. 08850/2018 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 il Lazio**

**(Sezione Seconda Stralcio)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 8850 del 2018, proposto da Elvira Colangelo, Vincenzo Corte, Nadia Corte, rappresentati e difesi dagli avvocati Maria Vittoria Ferroni, Laura Casella, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Maria Vittoria Ferroni in Roma, via di San Basilio 61;

*contro*

Comune di Albano Laziale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Laura Liberati, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Leonino Ilario in Roma, via Fabio Massimo 33;

Città di Albano Laziale in persona del Sindaco pro tempore, Città di Albano Laziale Settore IV in persona del Dirigente pro tempore, Città di Albano Laziale Settore IV Ufficio III in persona del Responsabile pro tempore, Regione Lazio Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità, Regione Lazio Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Genio Civile Lazio Sud, Latina, non costituiti in giudizio;

*nei confronti*

Maria Francesca Fraioli, non costituito in giudizio;

**PER L'ANNULLAMENTO, previa sospensione:**

1- Dell'ordinanza del Settore IV della Città di Albano Laziale, Città metropolitana di Roma Capitale, Ufficio condono – vigilanza edilizia, n. 91 del 3.05.2018 ricevuta in data 9.05.2018 avente ad oggetto: “I.T. 5908 – *ORDINANZA per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali ai sensi dell'art. 33 comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.*” nella parte in cui rivolge anche agli attuali ricorrenti l'irrogazione delle ulteriori sanzioni pecuniarie in caso di mancato adempimento.

2- Di ogni altro atto presupposto, conseguente o comunque connesso al precedente ancorché non cognito.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Albano Laziale;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 20 settembre 2024 la dott.ssa Francesca Mariani e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. I tre ricorrenti – comproprietari con altri due privati di un terreno sito nel Comune di Albano Laziale – hanno impugnato l'ordine di demolizione in epigrafe, relativo a manufatti realizzati su tale terreno in difformità dalla licenza edilizia previamente rilasciata (n. 1/66).

2. In estrema sintesi, da quanto esposto e versato in atti risulta che:

- il terreno su cui insistono gli immobili era in precedenza del marito e padre degli odierni ricorrenti, nonché dei suoi due fratelli;

- i tre proprietari avrebbero dovuto edificarvi un immobile di tre piani (ciascuno un piano) ma a causa di disaccordi familiari il terreno è rimasto nella disponibilità di uno solo dei fratelli (zio degli odierni ricorrenti) che vi ha costruito un immobile;
- a seguito di un lungo contenzioso in sede civile, concluso con la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 445 del 25.01.2017, è stato accertato che il terreno è sempre rimasto nel godimento esclusivo del predetto comproprietario;
- nel corso di distinto giudizio civilistico per lo scioglimento della comunione, è stata effettuata una CTU, che ha rilevato che l'edificio principale, i suoi annessi ed il terreno, non sono conformi al progetto;
- i ricorrenti hanno dunque presentato un esposto per gli abusi compiuti sul terreno di loro proprietà (di cui non hanno mai avuto la disponibilità) invitando il Comune di Albano ad accertare e contestare la sussistenza degli illeciti e ad adottare ogni provvedimento di legge e regolamento;
- il Comune ha dunque avviato un procedimento (anche nei confronti degli odierni ricorrenti, in quanto proprietari) e ha poi adottato l'ordinanza qui impugnata, con la quale ha ordinato la demolizione delle opere abusive, intimando le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 33 comma 2 del d.P.R. 380/2001 per il caso di inottemperanza.

3. Avverso tale provvedimento i ricorrenti si sono rivolti al Tribunale, chiedendone l'annullamento sulla base di una censura per *VIOLAZIONE DI LEGGE. VIOLAZIONE DELL'ART. 33 DEL D.P.R. 380/2001. VIOLAZIONE DELL'ART. 12 DELLA LEGGE REGIONALE LAZIO N. 15/2008 ECCESSO DI POTERE PER TRAVISAMENTO DEI FATTI ED ERRONEITA' DEI PRESUPPOSTI. DIFETTO DI ISTRUTTORIA*. In sostanza, i ricorrenti hanno lamentato la illegittimità dell'ordinanza nella parte in cui è stata intimata la sanzione per il caso di inottemperanza anche nei loro confronti, in quanto gli stessi, per quanto proprietari, non sono responsabili dell'abuso.

4. Il Comune di Albano Laziale si è costituito in giudizio in resistenza.

In via preliminare lo stesso ha altresì precisato che sono state notificate due ordinanze di demolizione, in quanto sullo stesso fondo sono stati accertati sia lavori di ristrutturazione edilizia (con l'ordinanza n. 91/2018, oggetto del presente giudizio) che di nuova costruzione (ordinanza n. 90/2018) e che il giudizio avverso l'altra ordinanza è stato dichiarato perento.

Inoltre, il Comune ha espressamente dato atto di sapere che il soggetto responsabile dell'abuso è un terzo e ha altresì evidenziato che *“non è stata applicata alcuna sanzione pecuniaria né alla responsabile dell'abuso né agli attuali ricorrenti ai quali è stato rivolto solamente l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi (cfr pag. 2 provvedimento impugnato). Del resto, in mancanza dell'accertamento di inottemperanza, alcuna sanzione pecuniaria avrebbe potuto essere legittimamente applicata ai sensi dell'art. 31 comma 4bis DPR 380/2001 e dell'art. 15 comma 3 L.R. 15/2008.”*.

5. In vista della discussione nel merito del ricorso, i ricorrenti hanno documentato che in data 22.01.2024 hanno stipulato un accordo transattivo con cui hanno stabilito, tra l'altro, di cedere il lotto 3, e cioè l'appartamento al piano terra (ove sono stati realizzati gli abusi), agli altri comproprietari.

6. Alla pubblica udienza del 20.09.2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

7. Il ricorso è inammissibile per carenza di interesse e, comunque, infondato nel merito, per le ragioni che seguono.

7.1. Sotto il profilo in rito va rilevato che, come giustamente evidenziato dal resistente Comune, in difetto di accertamento della inottemperanza all'ordine qui impugnato, la mera intimazione della sanzione prevista dalla legge non consente di ravvisare il pregiudizio attuale e concreto che integra la necessaria condizione dell'azione dell'interesse ad agire.

Valga peraltro considerare (ciò che vale, sotto distinto profilo, sempre nell'ottica della carenza di interesse, in ipotesi sopravvenuta) che lo stesso Comune resistente, comunque, ha espressamente riconosciuto il consolidato principio per cui *“In materia di abusi edilizi da una lettura del combinato disposto degli*

*artt. 29 comma 1 e 31 comma 2 del D.P.R. 380 del 2001 si evince che il proprietario incolpevole, ancorché tenuto a prestare la sua collaborazione per la rimozione materiale dell'abuso in forza della sua relazione con la res, non può essere perciò stesso destinatario delle sanzioni pecuniarie previste nel Capo I del Titolo IV del medesimo testo normativo (tra le quali sia la sanzione pecuniaria semplice, prevista dall'art. 37 comma 1 del TUE, che quella sostitutiva di cui all'art. 33 comma 1 del medesimo TUE) le quali sono dirette a colpire i responsabili dell'abuso così come in esso individuati. (...)*" (Consiglio di Stato, sentenza n. 109/2023).

7.2. Fermo quanto sopra, nel merito ritiene il Collegio che il Comune ha correttamente agito nel notificare l'ordinanza a tutti i comproprietari (non potendo affatto differenziarne le posizioni – come i ricorrenti deducono, peraltro, soltanto nella memoria di replica – prima dell'accertamento definitivo sulla responsabilità personale della commissione dell'abuso edilizio), in quanto è noto che *"(...)* l'art. 31, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001 *individua quali destinatari della sanzione demolitoria, in forma non alternativa ma congiunta, il proprietario e il responsabile dell'abuso; di conseguenza l'ordinanza di demolizione può legittimamente essere emanata nei confronti del proprietario dell'immobile anche se egli non è responsabile della realizzazione dell'opera abusiva, in quanto gli abusi edilizi integrano illeciti permanenti sanzionati in via ripristinatoria, a prescindere dall'accertamento del dolo o della colpa o dall'eventuale stato di buona fede del proprietario rispetto alla commissione dell'illecito."* (cfr. Cons. Stato, sez. VII, 22/01/2024, n. 655 e Cons. Stato, Sez. VI, 19/04/2024 n. 3574).

8. In conclusione, per quanto detto il ricorso è inammissibile e, comunque, infondato nel merito.

9. La peculiarità della vicenda fattuale consente, comunque, la compensazione delle spese di lite fra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara inammissibile e, comunque, infondato.

Spese di lite compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 settembre 2024

con l'intervento dei magistrati:

Orazio Ciliberti, Presidente

Francesca Mariani, Referendario, Estensore

Massimiliano Scalise, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Francesca Mariani**

**IL PRESIDENTE**  
**Orazio Ciliberti**

**IL SEGRETARIO**