

**Pubblicato il 22/07/2021**

**Sent. n. 579/2021**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 637 del 2018, proposto dal sig. [omissis], rappresentato e difeso dagli avvocati Paolo Momaroni e Giuliano Picchio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Paolo Momaroni in Perugia, via Cesare Balbo, 26;

contro

Comune di Corciano, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Roberto Ollari, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Parma, borgo Zaccagni, 1;

nei confronti

Francesco Maria Lana non costituito in giudizio;

per l'annullamento

dell'ordine di demolizione e restituzione in pristino n. [omissis], a firma del Responsabile dell'Area Edilizia del Comune di Corciano (PG), ricevuto in notifica dal ricorrente il 24 settembre 2018; nonché, dei seguenti e presupposti atti e provvedimenti comunali:

- dell' "Ordine di sospensione lavori [omissis];

- dell' "Ordine di sospensione lavori [omissis];

- del "Rapporto di servizio" prot. n. [omissis], relativo al sopralluogo effettuato in Corciano [omissis]", presso l'immobile di proprietà del ricorrente (atto conosciuto solo negli estremi e non nel contenuto);

di ogni ulteriore atto comunque presupposto e/o connesso e/o conseguente, comunque collegato o derivato ancorché non ancora conosciuto nel contenuto e negli estremi, in quanto lesivo degli interessi legittimi del ricorrente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Corciano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore all'udienza pubblica del giorno 22 giugno 2021 - tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto disposto dall'art. 25, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137 (conv., con modificazioni, l. 18 dicembre 2020, n. 176) come modificato dall'art. 6, comma 1, lett. e), del d.l. n. 44 del 2021 - la dott.ssa Daniela Carrarelli come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. L'odierno ricorrente è comproprietario di un immobile di civile abitazione catastalmente censito al C.F. del Comune di Corciano al Foglio di Mappa n. [omissis]; tale proprietà si compone dell'edificio abitativo (porzione di un edificio bifamiliare, di maggior consistenza, sviluppato su due livelli) e di terreno circostante, in un contesto prettamente collinare, con presenza di formazioni rocciose e significativi dislivelli anche rispetto al piano strada ed alle proprietà finitime.

L'immobile è stato realizzato a seguito di assegnazione nel 1982 di un lotto di terreno - censito al C.F. del Comune di Corciano al Foglio di Mappa n. [omissis] - in zona classificata come P.E.E.P., compresa nel Piano di Zona approvato con D.P.G.R. n. 779 del 1° ottobre 1979, e del rilascio da parte dell'Amministrazione comunale della concessione ad eseguire la "Costruzione di casa di civile abitazione" - atto del [omissis] - con termine di inizio lavori al 20 ottobre 1983 ed ultimazione degli stessi entro il 20 ottobre 1986. Il titolo abilitativo prevedeva tra le "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" "una adeguata sistemazione esterna, recinzione, ecc.". A lavori ultimati, a seguito di domanda del 17 dicembre 1984 il medesimo Comune di Corciano rilasciava "Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione".

Riferisce l'odierno ricorrente che lo stesso sin dalla metà degli anni '80 occupava, in buona fede, non in clandestinità, pacificamente e con incontrovertibile *animus possidendi* (mai da alcuno contestato) alcune porzioni di terreno poste a diretto confine con la sua proprietà (che attualmente include anche la part. [omissis]) catastalmente identificabili con le attuali partt. [omissis], per una superficie complessiva di circa 300 mq.

In data [omissis], per il tramite di tecnico di sua fiducia, il ricorrente presentava al Comune di Corciano "Istanza di segnalazione certificata di inizio attività edilizia" per intervento consistente in "recinzione di rata di terreno", cui seguiva comunicazione di inizio lavori in data [omissis] e la comunicazione di fine lavori in data [omissis].

Nel 2017, all'esito di sopralluogo da parte di tecnici comunali presso la proprietà del ricorrente (di cui al rapporto di servizio prot. n. [omissis]), il Comune di Corchiano emetteva un primo ordine di sospensione lavori, n. [omissis] al quale - nei successivi 45 giorni dal perfezionamento della notifica - non faceva seguito alcun ulteriore provvedimento.

Nel maggio 2018, il sig. [omissis] riceveva un secondo provvedimento recante "Ordine di sospensione dei lavori [omissis].

Decorso il termine di cui all'art. 141, comma 2, l.r. n. 1 del 2015, senza la presentazione di osservazioni, con il provvedimento di demolizione e restituzione in pristino n. [omissis], il Comune di Corciano ha ordinato all'odierno ricorrente di demolire, entro il termine di 90 giorni:

*a) struttura metallica ancorata al suolo, rivestita di pannelli tipo sandwich provvista di copertura ad una falda realizzata anche essa in pannelli metallici con sovrastante guaina ardesiata; la medesima aveva dimensioni trapezoidali con base lato minore pari a circa 5,10 mt, lato maggiore pari a circa 5,16 mt e lunghezza pari a circa 9,50 mt ed altezza da terra compresa tra mt. 2,50 e mt. 2,70 circa, provvista di porta basculante in lamiera e porta di servizio destinata presumibilmente a garage.*

*b) struttura lignea ancorata al suolo con copertura in lamiera metallica di dimensioni pari a circa 6,00 mt di larghezza per 3,00 mt di profondità, ad unica falda ed altezza da terra compresa tra mt. 2,50 e mt. 2,60 circa;*

*c) struttura avente pilastri in legno ancorati al suolo e sovrastante struttura di copertura mista in legno e lamiera metallica di dimensioni pari a circa 6,60 mt di larghezza per 10,20 mt di profondità, ad unica falda ed altezza da terra compresa tra mt. 2,70 e mt. 3,10 circa;*

*d) struttura in pannelli sandwich intonacati e tinteggiati avente copertura in lamiera metallica di dimensioni pari a circa 6.30 mt di larghezza per 4.10 mt di profondità a doppia falda ed altezza da terra compresa tra mt. 1.90 e mt. 2.40 circa utilizzato come rimessa attrezzi, la stessa presentava una superfetazione di dimensioni quadrate ed altezza pari a quella dell'annesso sopracitato ed era provvista di presa di adduzione acqua;*

*e) recinzione realizzata in muro in c.a. con sovrastante ringhiera metallica avente lunghezza (rilevabile ed accessibile) pari a circa 25,00 mt ed altezza variabile compresa tra mt. 1,80 e mt. 2,40 circa”.*

Nel provvedimento comunale gli interventi di cui alle lettere a) e c) sono individuati quali lavori ed opere eseguiti in assenza di permesso di costruire ai sensi dell’art. 143 l.r. n. 1 del 2015, mentre quelli di cui alle lettere b), d) e e) quali lavori ed opere eseguiti in assenza di SCIA ai sensi dell’art. 146 l.r. n. 1 del 2015.

2. Avverso l’ordine di demolizione n. [omissis] e dei citati atti presupposti, il sig. [omissis] ha proposto ricorso, lamentando, con un unico motivo in diritto, che l’istruttoria comunale sia stata carente e/o incompleta non avendo tenuto conto del possesso ultraventennale delle aree in questione da parte dell’odierno ricorrente, riverberandosi nel vizio di motivazione del provvedimento, travisamento e/o omessa valutazione di elementi di fatto determinanti, nonché illogicità intrinseca, in quanto il provvedimento da un lato omette di qualificare il ricorrente quale proprietario, dall’altro lo individua quale unico soggetto tenuto alla demolizione dei manufatti. In particolare, le opere sub a), d) ed e) ricadrebbero almeno in parte su perticelle formalmente di proprietà di altri soggetti.

3. Si è costituito il Comune di Corchiano, chiedendo la reiezione del ricorso e specificando le proprie difese con successiva memoria. La difesa comunale ha evidenziato, in primo luogo, la carenza di interesse in capo al ricorrente a far valere l’interesse legittimo di soggetti terzi ([omissis]) asseritamente pretermessi e la legittimità del provvedimento gravato, che è stato notificato a tutti i proprietari delle particelle interessate dagli abusi. Sottolinea la difesa resistente che il ricorso nulla dica sulla legittimità delle strutture, ma pretenda dal Comune un certificato di proprietà di aree che il ricorrente afferma di aver usucapito, pur in assenza di sentenze o atti pubblici in tal senso; l’unico motivo di censura attiene alla non corretta individuazione dei proprietari degli immobili abusivi, benché il ricorrente affermi di averne acquistato la proprietà. L’Amministrazione ha, infine, evidenziato che l’eventuale possibilità di sanatoria non rileva ai fini della legittimità dell’ordinanza di demolizione e che non deve essere confuso l’ordine di demolizione con il successivo provvedimento di acquisizione, conseguente all’eventuale accertamento dell’inottemperanza all’ordine di demolizione

4. A seguito della trattazione nella camera di consiglio del 12 febbraio 2019, con ordinanza n. 66 del 2019 è stata respinta l’istanza cautelare presentata dalla parte ricorrente *“attesa la carenza dei presupposti di cui all’art. 55 cod. proc. amm., in particolare per quanto attiene ai profili di fumus boni iuris, essendo incontestata la natura abusiva delle opere e la realizzazione delle stesse da parte dell’odierno ricorrente”.*

6. Le parti hanno depositato memorie e repliche in vista della trattazione in udienza pubblica, puntualizzando le difese già svolte.

7. All’udienza pubblica del 22 giugno 2021, la causa è stata trattenuta in decisione.

8. Preliminarmente, il Collegio ritiene di disattendere l’istanza di rinvio formulata dalla parte ricorrente con adesione della difesa resistente, essendo la causa matura per la decisione ed avendo le parti comunque chiesto, con le ultime memorie, in via gradata il passaggio in decisione.

L’istanza di rinvio di parte ricorrente è stata motivata in ragione della pendenza del procedimento volto all’alienazione dell’area di proprietà del Comune di Corchiano catastalmente censita al fg. [omissis] c.t. in favore del sig. [omissis]; l’acquisizione di tale area di proprietà comunale (e di altre aree di proprietà privata) è ritenuta dalla parte ricorrente necessaria al fine di iniziative concrete tese alla sanatoria delle opere in contestazione.

Al riguardo, occorre incidentalmente rammentare che, con riferimento alla legittimazione a chiedere il rilascio di un titolo abilitante alla realizzazione di un intervento edilizio, l’art. 11, comma 1, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 stabilisce che *“il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell’immobile o a chi abbia titolo per richiederlo”*; quanto poi alla sanatoria di un abuso edilizio il successivo art. 36 del medesimo testo unico prevede che l’accertamento di conformità - da rapportare sia al momento di realizzazione delle opere che a quello di presentazione della domanda - possa essere richiesto dal *“responsabile dell’abuso”*, o da *“l’attuale proprietario dell’immobile”*. In giurisprudenza è pacifico

che «dalla lettura delle norme contenute negli art. 11, comma 1 e 36 d.P.R. 380/2001, nell'ottica della necessaria conformità degli interventi edilizi alla disciplina urbanistica, nell'esclusivo interesse pubblico ad una programmata e disciplinata trasformazione del territorio, l'impulso ad effettuare tale trasformazione debba provenire da un soggetto, che si trovi in posizione di detenzione qualificata del bene, anche nell'ambito di un rapporto di locazione (cfr., tra le molte, Cons. Stato, Sez. VI, 26 gennaio 2015 n. 316). ... Non appare casuale, tuttavia, che in materia di sanatoria la normativa di riferimento (art. 36 T.U. cit.) ammetta la proposizione dell'istanza da parte non solo del proprietario, ma anche del "responsabile dell'abuso", tale dovendo intendersi lo stesso esecutore materiale, ovvero chi abbia la disponibilità del bene, al momento dell'emissione della misura repressiva (ivi compresi, evidentemente, concessionari o conduttori dell'area interessata, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa di questi ultimi - oltre che dei proprietari - nei confronti degli esecutori materiali delle opere, sulla base dei rapporti interni intercorsi: cfr. anche, per il principio, mai più messo in discussione, Cons. Stato, Sez. V, 8 giugno 1994 n. 614 e Cons. giust. amm. Sic. 29 luglio 1992 n. 229). La relativamente maggiore ampiezza della legittimazione a richiedere la sanatoria, rispetto al preventivo permesso di costruire, trova d'altra parte giustificazione nella possibilità da accordare al predetto responsabile - ove coincidente con l'esecutore materiale delle opere abusive - l'utilizzo di uno strumento giudiziario utile al fine di evitare le conseguenze penali dell'illecito commesso, ferma restando la salvezza dei diritti di terzi (cfr., ancora sulla sussistenza della legittimazione a presentare la domanda di sanatoria in capo all'autore dell'abuso, Cons. Stato, Sez. IV, 8 settembre 2015 n. 4176). Con la formula utilizzata nella redazione dell'art. 36 d.P.R. n. 380/2001 il legislatore ha voluto ricomprendere la legittimazione a chiedere la sanatoria in capo a più soggetti che, astrattamente, possono aver concorso a realizzare l'abuso, fermo restando che non tutti, indifferenziatamente, possono richiedere, senza il consenso dell'effettivo titolare del bene sul quale insistono le opere (il quale potrebbe essere completamente estraneo all'abuso ed avere anzi un interesse contrario alla sua sanatoria), una concessione che potrebbe risolversi in danno dello stesso» (C.d.S., sez. VI, 31 dicembre 2018, n. 7305).

9. Sempre in via preliminare, va evidenziato che il ricorrente non può far legittimamente valere la lesione della posizione di terzi, ai quali comunque il provvedimento gravato è stato notificato; si osserva, altresì, che non attengono al presente giudizio le problematiche connesse all'eventuale acquisizione delle aree di sedime successiva all'accertamento dell'inottemperanza all'ordine impartito (*ex multis* T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 1 marzo 2021, n.1316).

10. Ciò posto, il ricorso si presenta infondato.

Con un unico motivo la parte attrice censura la non corretta individuazione dei reali proprietari degli immobili abusivi, benché il ricorrente affermi di aver usucapito, per uso ultraventennale e incontestato, le porzioni di terreno su cui sono state realizzate le opere contestate.

Va evidenziato che la parte ricorrente non nega la realizzazione delle opere in assenza di idonei titoli abilitativi; allo stesso modo è incontestato che il sig. [omissis] sia il responsabile di tali realizzazioni (circostanza espressamente ammessa per quanto attiene al muro di recinzione) e che lo stesso sia attualmente nella disponibilità delle aree sulle quali i manufatti insistono.

Allo stesso modo, non viene posto in evidenza nessun vizio specifico dei provvedimenti gravati se non quello legato alla corretta individuazione dei proprietari delle aree; in particolare, il ricorrente si duole che il Comune non abbia riconosciuto il sig. [omissis] quale proprietario a titolo originario (per usucapione), impedendogli in tal modo di richiedere l'accertamento di conformità urbanistica delle opere stesse.

In disparte ogni valutazione circa la proprietà delle aree e fermo restando quanto già esposto nel precedente paragrafo 8, le censure di parte ricorrente devono essere disattese, posto che l'ordine di demolizione e remissione in pristino risulta legittimamente rivolto al sig. [omissis] quale responsabile dell'abuso ai sensi artt. 143 e 146 l.r. n. 1 del 2015.

Del resto la giurisprudenza amministrativa ha più volte ribadito la legittimità dell'ordine di demolizione notificato solo al responsabile materiale dell'abuso edilizio e non anche al proprietario; «ai sensi dell'art. 7, comma 3, l. n. 47/1985, è legittima l'ordinanza di demolizione di opere edilizie

*abusiva effettuata nei confronti del responsabile dell'abuso e non del proprietario dell'immobile, in quanto la norma si riferisce esclusivamente all'uno e non all'altro, per l'evidente ragione di ancorare l'attività riparatoria all'effettivo autore dell'illecito» (C.d.S., sez. II, 9 ottobre 2020, n. 6003; cfr. C.d.S., sez. II, 9 ottobre 2020, n. 6012; C.d.S., sez. V, 27 aprile 2012, n. 2450).*

11. Per quanto esposto, il ricorso deve essere respinto.

Le spese seguono la soccombenza, come da dispositivo.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore del Comune di Corchiano, che liquida in complessivi euro 2.000,00 (duemila/00) oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Perugia nella camera di consiglio del giorno 22 giugno 2021, tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto previsto dalle disposizioni citate in epigrafe, con l'intervento dei magistrati:

Raffaele Potenza, Presidente

Enrico Mattei, Consigliere

Daniela Carrarelli, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Daniela Carrarelli

IL PRESIDENTE

Raffaele Potenza

IL SEGRETARIO