



Prot. n. 384739/2012

Roma, li - 6 FEB. 2013

Comune di Monte Compatri  
Settore V - Programmazione  
Strategica e Territoriale  
Piazza del Mercato, n. 1  
00040 Monte Compatri (RM)

ESPEDIENTE

**OGGETTO: Parere in merito all'acquisizione al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della legge regionale 15/2008, dell'opera abusiva e della relativa area di sedime nel caso di enfiteusi - Comune di Monte Compatri.**

Il Comune di Monte Compatri ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'istituto dell'acquisizione al patrimonio comunale del manufatto abusivo e della relativa area di sedime nel caso di opere realizzate su terreni gravati dal diritto di enfiteusi.

In sostanza il Comune, nel riportare i commi 2 e 5 dell'art. 15 della legge regionale 11 agosto 2008 n. 15, chiede se sia possibile procedere all'acquisizione di diritto al patrimonio comunale dell'area e del manufatto abusivo nell'ipotesi in cui il responsabile dell'abuso sia l'enfiteuta ed il proprietario/concedente risulti estraneo alla realizzazione dell'abuso.

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 15, comma 1, della l.r. 15/2008 stabilisce che *"il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettere b) e c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche o in totale difformità dagli stessi, ovvero con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'articolo 17, ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, la demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi".* Il successivo comma 2 prevede che *"se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di cui al comma 1, l'opera e l'area di sedime [...] sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune".* Infine, il comma 5 della l.r. 15/2008, dispone che *"non si procede all'acquisizione dell'area ai sensi del comma 2 ma esclusivamente alla demolizione dell'opera abusiva nel caso in cui il proprietario della stessa non sia responsabile dell'abuso"*.

È possibile pertanto desumere dalle citate disposizioni che, mentre destinatari dell'ordine di demolizione sono tanto il proprietario quanto il responsabile dell'abuso (comma 1), l'effetto acquisitivo dell'area è ricollegato alla mancata ottemperanza del solo responsabile dell'abuso (comma 2), sul presupposto che questi abbia la disponibilità dell'area ove insistono le opere abusive e, quindi, sia in condizione di eseguire spontaneamente la demolizione; ad ulteriore conferma di ciò il comma 5 precisa che se il proprietario dell'area non è responsabile dell'abuso non si procede all'acquisizione.

Analogamente dispongono i commi 2 e 3 dell'art. 31 del d.P.R. 380/2001, a tenore dei quali l'ingiunzione a demolire è rivolta al proprietario ed al responsabile dell'abuso, mentre l'acquisizione di diritto consegue alla mancata ottemperanza da parte del responsabile dell'abuso. Non è invece presente nel Testo Unico sull'edilizia una disposizione analoga a quella contenuta nel comma 5 dell'art. 15 della l.r. 15/2008 che espressamente esclude l'acquisizione dell'area nell'ipotesi in cui il proprietario risulti estraneo alla realizzazione dell'abuso.

Pagina 1 di 2

Sulla norma di rango statale si è formata un'ampia giurisprudenza, la quale esclude l'effetto acquisitivo dell'area su cui è realizzato un abuso edilizio nel caso in cui *"risulti in modo inequivocabile la completa estraneità del proprietario al compimento dell'opera abusiva o che, essendone egli venuto a conoscenza, si sia adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento"* (TAR Campania, Napoli, sez. VI, 1099/2012; TAR Valle d'Aosta, Aosta, sez. I, 53/2012; TAR Campania, Napoli, sez. VII, 5293/2011; TAR Campania, Napoli, sez. VII, 6808/2009). La giurisprudenza ritiene infatti che *"l'acquisizione gratuita non costituisce sanzione accessoria alla demolizione, volta a colpire l'esecutore delle opere abusive, ma si configura quale sanzione autonoma che consegue all'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione"*, la quale *"integra un illecito diverso ed autonomo dalla commissione dell'abuso edilizio, del quale può rendersi responsabile anche il proprietario, qualora risulti che abbia acquistato o riacquisito la disponibilità del bene e non si sia attivato per dare esecuzione all'ordine di demolizione, o qualora emerga che, pur essendo in grado di dare esecuzione all'ingiunzione, non vi abbia comunque provveduto"* (TAR Lazio, Roma, sez. I, 3103/2012; ma si veda anche TAR Lazio, Roma, sez. I-quater, 7819/2011, e 38200/2010).

In sostanza, alla luce della normativa di cui al d.P.R. 380/2001 come interpretata dalla giurisprudenza non è sufficiente, ad escludere l'acquisizione dell'area, la sola circostanza dell'estraneità del proprietario al compimento dell'opera abusiva, essendo altresì necessario che, nel caso in cui questi ne sia venuto a conoscenza (ad esempio attraverso la notifica dell'ordine di demolizione), si sia effettivamente adoperato per ripristinare lo *status quo ante* ponendo in essere azioni idonee a costringere il responsabile dell'attività illecita a ripristinare lo stato dei luoghi nei sensi e nei modi richiesti dall'autorità amministrativa (TAR Lazio, Roma, sez. I, 3103/2012; TAR Campania, Napoli, sez. VII, 3879/2012; TAR Campania, Napoli, sez. VII, 5299/2011; TAR Campania, Napoli, sez. VII, 17176/2010).

Tuttavia, come prima evidenziato, nella Regione Lazio esiste una specifica disposizione, costituita dal richiamato comma 5 dell'art. 15 della l.r. 15/2008, la quale espressamente esclude in ogni caso l'acquisizione dell'area nell'ipotesi di estraneità del proprietario alla realizzazione dell'abuso, senza porre a suo carico ulteriori adempimenti o azioni al fine di evitare la sanzione dell'acquisizione. È rinvenibile in tal senso anche una specifica pronuncia del TAR Lazio, Roma, sez. I, 9534/2009, a tenore della quale *"ai sensi dell'art. 15, comma 5, legge 11 agosto 2008 n. 15, non si procede all'acquisizione dell'area ai sensi del comma 2, ma esclusivamente alla demolizione dell'opera abusiva nel caso in cui il proprietario della stessa non sia il responsabile dell'abuso, sicché è illegittimo il provvedimento che ingiunge la demolizione con riguardo alla previsione dell'acquisizione del bene al patrimonio comunale, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione"*.

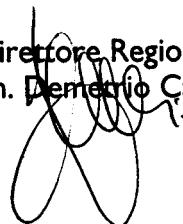
Pertanto, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della l.r. 15/2008, non è possibile procedere all'acquisizione dell'area nell'ipotesi in cui l'abuso sia stato realizzato da soggetto diverso dal proprietario, risultandone questi del tutto estraneo, e ciò, naturalmente, anche nel caso di abuso realizzato dall'enfiteuta.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il Dirigente dell'Area  
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale  
(Arch. Demetrio Carini)



Slevante



Pagina 2 di 2