

Comune di Sezze

Settore VI – Servizio 6.

Via Diaz, 1 - 04018 Sezze

protocollo@pec.comune.sezze.lt.it

Oggetto: parere in merito all'applicabilità dell'art. 15, comma 5, della LR.15/2008 in relazione ai proprietari successori "mortis causa".

Con nota del 14 dicembre 2020 (prot. regionale n. 1090512/15.12.2020), il Comune di Sezze (Latina), ha formulato un quesito relativamente all'applicazione dell'**articolo 15, comma 5 della legge regionale 11 agosto 2008, n.15** "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia", che stabilisce:

"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".

Il Comune rappresenta l'ipotesi in cui *"un manufatto abusivamente realizzato, relativamente al quale sia stata emessa dal Comune apposita ordinanza di demolizione a carico dell'esecutore dell'abuso, coincidente con il proprietario dell'opera, sia divenuto di proprietà di terzi (ad es. a seguito di successione), i quali ne risultano avere la titolarità al momento dell'accertamento di inottemperanza all'ordine demolitorio"*.

A tale proposito, **chiede se ai fini dell'applicazione del succitato comma 5, art. 15** e, quindi, se per non procedere all'acquisizione dell'area (ma solo dell'opera abusiva), sia condizione necessaria e sufficiente l'accertamento da parte dell'Ente della mancata corrispondenza tra il responsabile dell'abuso (così come identificato in occasione dell'ordine demolitorio) ed il proprietario del manufatto al momento dell'accertamento di inottemperanza all'ordine demolitorio oppure "se sia necessario un coinvolgimento diretto degli attuali proprietari del manufatto abusivo nel relativo procedimento repressivo intrapreso dall'Ente, i quali, dovranno fornire concrete evidenze al fine di dimostrare la loro estraneità in merito alla realizzazione dell'abuso, ovvero, di essersi prontamente attivati per la rimozione dello stesso una volta avutane conoscenza".

Nel merito, si specifica che i pareri rilasciati da questa Direzione non esprimono una valutazione della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, bensì riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni trattate.

Pertanto, le circostanze di fatto riferite dagli enti o dalle amministrazioni richiedenti, sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Con riferimento alla richiesta del Comune di Sezze è necessario, preliminarmente, chiarire che il presente parere prende in esame la fattispecie in cui l'accertamento di inottemperanza viene effettuato nei confronti di un soggetto diverso dal destinatario dell'ordine di demolizione, che è divenuto proprietario dell'immobile a seguito di successione ereditaria ma che non è il responsabile dell'abuso edilizio in quanto lo era il proprietario precedente (posto ovviamente che tale abuso sia ancora in essere).

Conseguentemente, l'effetto ablatorio e traslativo della proprietà dell'immobile in favore dell'Amministrazione si produce di diritto al momento della scadenza del termine fissato nell'ingiunzione di demolizione poiché il presupposto di tale sanzione acquisitiva, che ha natura

autonoma e non strumentale alla demolizione, non è l'illecito edilizio di per sé, bensì l'omessa ottemperanza all'ordine di demolizione, di cui l'atto di accertamento costituisce titolo esecutivo per l'immissione nel possesso dell'immobile e per la trascrizione nei registri immobiliari (comma 3, art.15).

Il comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale 15/2008 dispone, esplicitamente, che l'area non possa essere acquisita ma solo demolita, qualora il proprietario della stessa non sia l'esecutore dell'abuso.

Il quesito del Comune di Sezze attiene, nello specifico, all'ipotesi che l'atto di accertamento di inottemperanza venga effettuato nei confronti dell'attuale proprietario dell'immobile per successione ereditaria, ma non coincidente con l'esecutore dell'abuso come identificato nell'ordine demolitorio.

A tal riguardo il Consiglio di Stato chiarisce che *"l'acquisizione gratuita, o la demolizione pubblica in danno, può essere rivolta soltanto all'autore della violazione e non agli eredi. L'acquisizione della proprietà mortis causa non comporta i doveri d'informazione e le responsabilità che caratterizzano il passaggio della cosa per atto inter vivos, né del resto il provvedimento di demolizione è soggetto a qualche forma di pubblicità. Per conseguenza, diversamente opinando, gli eredi si troverebbero ad essere colpiti per non aver adempiuto ad un onere che non era da loro esigibile. Del resto, la legittimità dell'atto di acquisizione va esaminata con riferimento alla situazione di fatto e di diritto esistente alla data della sua emanazione. Si tratta, del resto, di una conseguenza di una violazione di un obbligo di fare specifico nel termine fissato dall'amministrazione. E si è detto che l'acquisizione è prospettiva funzionale a far sì che il destinatario dell'obbligo di demolizione vi adempia in concreto. Dunque, la misura dell'acquisizione gratuita, o della demolizione pubblica in danno, può essere rivolta soltanto all'autore della violazione ovvero a chi, subentrato nella titolarità del bene, sia stato destinatario dell'ordine di demolizione e non lo abbia ottemperato nei termini previsti dalla legge (Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 1972, del 15 aprile 2015 Urbanistica).*

Nella fattispecie indicata l'erede, destinatario della misura sanzionatoria dell'acquisizione gratuita al patrimonio, si troverebbe ad essere colpito per non aver adempiuto ad un onere che non era dallo stesso esigibile.

Diversamente, invece, qualora fosse destinatario dell'obbligo di demolire nel termine fissato dall'Amministrazione e non ottemperasse, si applicherebbe il comma 2 del medesimo art.15.

In conclusione, si ritiene che, ai fini dell'applicabilità della norma dettata dall'articolo 15, comma 5 della legge regionale n. 15/2008, l'Amministrazione, poiché l'accertamento dell'inottemperanza è privo di efficacia nei confronti del proprietario *mortis causa*, non potrà procedersi all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale ma, **essendo l'illecito edilizio un reato permanente che grava anche sull'avente causa, dovrà reiterare l'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi nei suoi confronti**, di fatto, dando nuovo impulso alla procedura repressiva.

Il Funzionario responsabile
del procedimento
(Dott.ssa Grazia Celano)

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ex art.2, comma 3, D.lgs. 39/93)

Il Dirigente

(Dott. Pierluigi Gazzani)

FIRMATO DIGITALMENTE

Il Direttore
(Arch. Manuela Manetti)