

EDILIZIA ED URBANISTICA: Consiglio di Giustizia Amministrativa Regione Sicilia, sentenza 9 luglio 2025, n. 530.

Edilizia e urbanistica -Ordinanza di demolizione -Inottemperanza – Acquisizione al patrimonio del comune – Comproprietario pretermesso – Illegittimità dell’acquisizione - Ragioni.

È illegittimo il provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale emesso nei confronti del comproprietario dell’immobile abusivo, laddove la presupposta ordinanza di demolizione non solo non sia stata notificata a quest’ultimo, ma nemmeno lo individui quale destinatario e nulla abbia inteso ingiungergli. In tal caso, indipendentemente dalla piena conoscenza eventualmente raggiunta dell’ingiunzione, il comproprietario non può qualificarsi inottemperante rispetto ad un ordine rivolto esclusivamente ad altro comproprietario (1).

In motivazione, la sezione ha precisato che, in difetto di un ordine di demolizione rivolto a tutti i comproprietari, la fattispecie acquisitiva non può ritenersi perfezionata. Spetta, pertanto, all’amministrazione riesercitare il potere residuo, ferma l’irretrattabilità dell’ordine di demolizione nei confronti della comproprietaria controinteressata.

(1) Conformi: Cons. Stato, sez. II , 13 giugno 2024 , n. 5304; 9 gennaio 2023 , n. 253

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Carini;

Viste le memorie depositate dalle parti;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 maggio 2025 il Cons. Antonino Lo Presti e uditi per le parti gli avvocati come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

A) Viene all’esame di questo Consiglio la controversia relativa all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di un immobile abusivo realizzato su un terreno in proprietà tra l’appellante e la moglie Longo Anna Rita.

B) I fatti possono essere così ricostruiti.

b.1) Con atto di vendita del primo agosto 2005, il sig. Cricchio Giuseppe e la sig.ra Longo Anna Rita hanno acquistato in proprietà un appezzamento di terreno sito in Carini.

b.2) Su tale terreno, la sig.ra Longo ha successivamente realizzato senza autorizzazione edilizia un seminterrato di dimensioni ml. 8,30 x 10,70 per il quale è stata sottoposta a processo penale.

C) Con ordinanza n. 199 del 20 aprile 2007, il Comune di Carini ha ingiunto alla sola sig.ra Longo Anna Rita la demolizione delle opere abusive entro novanta giorni.

c.1) È pacifico che tale ordinanza non è stata notificata al sig. Cricchio Giuseppe, comproprietario dell'immobile; e che – anche quanto al contenuto del provvedimento notificato alla di lui moglie – l'ordine demolitorio non fosse rivolto al Sig. Cricchio.

c.2) Decorso inutilmente il termine per la demolizione, con ordinanza n. 67 del 17 marzo 2016, il Comune ha proceduto all'accertamento dell'inottemperanza e contestualmente ha disposto l'acquisizione gratuita delle opere e dell'area pertinenziale, identificata nell'intera superficie del lotto di mq. 889,00 circa. L'oggetto dell'ordinanza recita testualmente: "*Accertamento inottemperanza all'ordinanza di demolizione... acquisizione delle opere e dell'area pertinenziale site in Carini via Dominici n. 50, distinte in catasto terreni al fg. 23 p.lle 2109-2111, ammontante nel totale a mq. 889,00 circa*". Il sig. Cricchio Giuseppe cui l'ordinanza è stata notificata, ha impugnato tale provvedimento dinanzi al TAR Sicilia - Palermo, lamentando principalmente l'illegittimità della disposta acquisizione gratuita, per mancata notifica dell'ordinanza di demolizione, la violazione delle norme procedurali e l'omessa specificazione dell'area da acquisire oltre quella di sedime.

D) Con la sentenza qui impugnata il Giudice di prime cure ha respinto il ricorso, ritenendo che la notifica dell'ordinanza che ingiunge la demolizione alla sola coniuge comproprietaria fosse sufficiente e che l'ordinanza n. 67/2016 avesse natura di mero accertamento dell'inottemperanza.

d.1) Avverso tale decisione, il sig. Cricchio Giuseppe ha proposto il presente appello, articolato in tre motivi principali che contestano:

- il travisamento di quanto dedotto in primo grado con il primo motivo di ricorso, che il primo Giudice avrebbe erroneamente interpretato come diretto a contestare la legittimità dell'ordine di demolizione;
- la erronea qualificazione della natura dell'ordinanza impugnata;
- l'erroneità della valutazione sulla separazione di fatto tra i coniugi;

E) L'appello è fondato nel suo primo motivo e merita accoglimento per le ragioni che seguono.

e.1) Il primo motivo coglie nel segno considerato che, in effetti, è stata fraintesa la portata della censura dell'appellante, che non ha affatto inteso contestare la legittimità dell'ordine di demolizione in quanto tale, ma l'applicabilità della sanzione acquisitiva nei confronti del comproprietario non destinatario della notifica dell'ordine di demolizione medesimo, quale atto presupposto necessario, nella sequenza degli atti del procedimento previsto dalla legge, per la repressione – mediante l'acquisizione al patrimonio comunale – dei fenomeni di abusivismo edilizio.

e.2) La questione centrale, nel caso in esame, riguarda l'efficacia dell'ordinanza di demolizione nei confronti del comproprietario (l'odierno appellante) cui non solo non è stata notificata, ma al quale l'ordine di demolire il manufatto abusivo nemmeno è mai stato rivolto; nonché le conseguenze di tale omissione sulla sanzione acquisitiva comminata contestualmente all'accertamento

dell'inottemperanza (della destinataria dell'ordine, posto che, come si dirà, non può considerarsi inottemperante colui al quale l'ordine non sia mai stato rivolto).

e.3) Come chiarito dalla consolidata giurisprudenza, l'ordinanza di demolizione costituisce un atto ricettizio la cui efficacia è subordinata alla regolare notifica al destinatario. Nel caso di beni in comproprietà, l'omessa notifica dell'ordine di demolizione a uno dei comproprietari non ne inficia la legittimità, ma ne impedisce l'efficacia nei confronti del soggetto pretermesso, con la conseguenza che la sanzione acquisitiva non può operare nei suoi confronti.

Sul punto, la giurisprudenza più recente ha precisato che *"l'omessa notifica dell'ordinanza di demolizione incide solo sull'efficacia della stessa nei confronti della parte che non ne ha ricevuto la notifica, nonché sulla decorrenza, nei confronti della stessa parte, del termine per eseguirla o per impugnarla"* e che *"il termine oltre il quale si verifica, di diritto, l'acquisizione dell'opera abusiva al patrimonio del comune, non decorre per nessuno dei comproprietari sino a che tutti non ne abbiano ricevuto rituale comunicazione"* (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 13 aprile 2022, n. 2772).

e.4) Nel caso di specie, è pacifico che l'ordinanza di demolizione n. 199/2007 sia stata notificata esclusivamente alla sig.ra Longo Anna Rita e non al sig. Cricchio Giuseppe – odierno appellante – comproprietario dell'immobile.

Tale circostanza emerge chiaramente dalla stessa narrativa dell'ordinanza n. 67/2016, cui si rimanda. Orbene, indipendentemente dall'orientamento giurisprudenziale che applica una presunzione di conoscenza in capo al coniuge convivente dell'ordinanza notificata all'altro, resta insuperato il fatto che detta ordinanza – anche a considerarla conosciuta dal Sig. Cricchio – nulla ha inteso ingiungere a lui: di tal ché, quand'anche l'odierno appellante abbia avuto piena conoscenza dell'ordine di demolire il manufatto di cui trattasi, egli non può qualificarsi inottemperante rispetto a un ordine di demolizione emanato unicamente nei confronti del proprio coniuge (l'unico dei comproprietari, dunque, nei cui confronti sia predicabile un'inottemperanza, giacché unico soggetto cui l'ordine rimasto inottemperato è stato rivolto).

F) Il secondo motivo è parimenti fondato.

f.1) Dall'esame dell'ordinanza n. 67/2016 emerge inequivocabilmente che essa non ha natura di mero accertamento dell'inottemperanza, come erroneamente ritenuto dal TAR, ma dispone contestualmente l'acquisizione delle opere e dell'area pertinenziale.

L'oggetto del provvedimento non lascia spazio a interpretazioni diverse.

L'ordinanza ha natura mista, contemplando sia l'accertamento dell'inottemperanza – che nel caso in esame non poteva positivamente accertare un inadempimento del Sig. Cricchio a un ordine di demolizione che a lui non è mai stato rivolto – sia l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'immobile, dell'area di sedime e dell'area pertinenziale.

Il primo Giudice ha, quindi, errato nel qualificare il provvedimento come mero atto di accertamento, tenendo in non cale il fatto che l'appellante, se avesse avuto notizia tempestiva dell'ordine di demolizione, avrebbe potuto operare per attivarsi per l'adempimento, onde salvare la proprietà del terreno in comproprietà con la signora Longo.

f.2) Inoltre, l'acquisizione dell'intera superficie del lotto (mq. 889,00) appare sproporzionata, perché carente di adeguata motivazione in ordine alla sua misura.

Come precisato da giurisprudenza consolidata, *“mentre per l'area di sedime, stante l'automatismo dell'effetto acquisitivo, è sufficiente la semplice identificazione dell'abuso, per l'individuazione dell'ulteriore area 'necessaria' occorre uno specifico supplemento motivazionale”* (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 28 aprile 2023, n. 3674).

Nel caso di specie, l'acquisizione dell'intera superficie del lotto per un manufatto di dimensioni assai più ridotte appare sproporzionata perché priva di adeguata giustificazione.

L'art. 31, comma 3, del D.P.R. 380/2001 prevede, infatti, che l'area acquisita *“non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita”*, ma ciò non esonera l'amministrazione dal motivare adeguatamente circa l'estensione dell'acquisizione oltre l'area di sedime.

G) Ogni ulteriore motivo è assorbito dall'accoglimento dei primi due.

H) In conclusione l'appello deve essere accolto e il provvedimento impugnato, che dispone l'acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio comunale, deve essere annullato per i vizi *ut supra* evidenziati, giacché che la fattispecie acquisitiva non si è ancora perfezionata per difetto del presupposto ordine di demolizione dell'immobile rivolto all'appellante.

Adempimento che rientra nell'ambito del riesercizio del potere che residua in capo all'amministrazione, ferma restando l'irretrattabilità dell'ordine di demolizione per la controinteressata Longo Anna Rita.

I) Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

P.Q.M.

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, in sede giurisdizionale, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie, nei sensi e con gli effetti di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Carini al pagamento dell'appellante delle spese del doppio grado di giudizio, liquidate in complessive Euro 2000,00, oltre s.g. e accessori di legge.

Sono fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'Amministrazione riterrà di adottare.

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

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 14 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Ermanno de Francisco, Presidente

Michele Pizzi, Consigliere

Anna Bottiglieri, Consigliere

Antonino Lo Presti, Consigliere, Estensore

Sebastiano Di Betta, Consigliere