

**Pubblicato il 26/04/2024**

**N. 197/2024**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

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

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 124 del 2018, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Renato Simone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Avezzano, via Sabotino n. 36;

contro

Comune di Avezzano, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Guido Blandini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Vincenzo Salvi in L'Aquila, via Xxiv Maggio n. 26;

per l'annullamento

della “ordinanza di ingiunzione di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi con comminatoria acquisizione al patrimonio del Comune” n. [omissis] 2017 a firma del Dirigente del Settore 5° del Comune di Avezzano, notificata il [omissis] 2018, che ingiunge al [omissis] la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi dopo aver descritto alcune opere sul piazzale antistante il complesso edilizio in Via [omissis] sul lotto riportato in Catasto al Foglio [omissis] particella [omissis], che “non sono riportate nelle planimetrie nelle piante dei progetti come sopra indicati” e in particolare “n° 3 griglie metalliche rinforzate per il passaggio di autoveicoli, di forma rettangolare, e delle dimensioni pari a circa ml. 0,50x2,20, che sono state create, verosimilmente, per dare areazione ed illuminazione ai locali sottostanti, nonché una griglia di raccolta delle acque meteoriche delle dimensioni pari a circa ml. 0,65x3,10”; e dopo aver fatto riferimento generico a una “porzione di terreno” che “non poteva essere recintata per uso privato”; del sopralluogo congiunto del 15 luglio 2015 tra il personale del Corpo di P.G. della P.L. e il tecnico individuato per assumere la qualità di Ausiliario di P.G., nonché del relativo verbale, entrambi non meglio conosciuti; della nomina notificata con il n. 100 del 10 luglio 2015 con cui “è stato individuato per assumere la qualità di Ausiliario di P.G., il [omissis] delegando il medesimo ad effettuare gli opportuni accertamenti al fine di “riscontrare” esaustivamente i quesiti all'epoca formulati dal Servizio competente di Polizia Giudiziaria della Polizia Locale” (non si sa da chi effettuata, e non meglio conosciuta); della nota prot. n. [omissis]; della nota prot. n. [omissis]; e della nota prot. n. [omissis], tutte citate nell'ordinanza impugnata senza indicazione dell'autore, e non meglio conosciute; e di tutti gli altri atti connessi, collegati, consequenziali, presupposti

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 aprile 2024 il dott. Mario Gabriele Perpetuini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1.§. Con il ricorso descritto in epigrafe il Condominio ricorrente ha impugnato l'Ordinanza n. [omissis], emessa ex artt. 27 e 31, D.P.R. 380/2001, con cui il Comune di Avezzano gli ha ingiunto la demolizione delle opere abusive rilevate ed il conseguente ripristino dei luoghi, invocandone la illegittimità per i seguenti motivi: violazione e falsa applicazione degli artt. 6, 31 e 37 D.P.R. 380/2001; violazione dell'art. 3 L. 241/90; eccesso di potere per indeterminatezza, contraddittorietà, travisamento dei presupposti di fatto; difetto di legittimazione del Condominio; inesistenza di effettiva difformità delle opere realizzate rispetto alla concessione ed al P.P., non recepito in alcun modo; violazione degli artt. 16 e 28 L. 1150/1942.

Si è costituita l'Amministrazione comunale resistendo al ricorso e chiedendone la reiezione.

All'udienza pubblica del 10 aprile 2024 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

2.§. Per ragioni di economia processuale il collegio ritiene di scrutinare il quarto motivo di ricorso con precedenza rispetto alle altre censure.

2.§.1. Con il quarto motivo di ricorso si afferma che l'ordinanza adottata nei confronti del [omissis] sarebbe illegittima in quanto il condominio è solamente un "ente di gestione", privo di una sua personalità giuridica, che amministra solamente le parti comuni nell'interesse dei condomini, senza interferenza alcuna sui diritti dei singoli partecipanti, senza essere proprietario, e senza aver costruito le opere contestate.

2.§.2. Il Comune di Avezzano controdeduce affermando che in materia di edilizia ed urbanistica, poiché l'intervento di demolizione imposto dal Comune investe strutture comuni (in particolare per quanto riguarda opere realizzate abusivamente sul parcheggio ad uso pubblico), il provvedimento non può che essere notificato all'Amministratore del Condominio. Per l'Ente civico il Condominio rappresenta il centro di imputazione legale degli interessi e degli obblighi dei singoli proprietari, con specifica competenza e responsabilità per quanto riguarda le parti di proprietà comune, quali sono l'area di parcheggio abusivamente prolungata sul verde attrezzato e la recinzione abusivamente realizzata.

2.§.3. Ai fini del corretto inquadramento giuridico della fattispecie, occorre tener presente l'evoluzione della giurisprudenza di legittimità sul tema relativo alla possibilità di riconoscere, o meno, una sia pur limitata personalità giuridica al condominio, a seguito della riforma realizzata con la Legge n. 220/12.

Ad una prima pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione (Sentenza n. 19663/14), secondo la quale non poteva ignorarsi un timido tentativo del Legislatore, orientato verso una progressiva configurabilità in capo al condominio di un'attenuata personalità giuridica, ha fatto seguito un'altra pronuncia che ha ricondotto la questione nei termini già prospettati prima della Legge n. 220/12.

Con la Sentenza, n. 10934/19, infatti, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno affermato come, senza dubbio, il Legislatore della riforma abbia inteso discostarsi dalla prospettiva di riconoscere al condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sulle parti comuni.

Il collegio non ignora che il mancato riconoscimento della personalità giuridica da parte del legislatore nel 2012, non impedisce di constatare che il Condominio appare, comunque, contraddistinto da una soggettività giuridica. Plurime sono le disposizioni normative contenute nella L. 220 del 2012 che depongono in tal senso. Si pensi, a mero titolo esemplificativo, all'art. 1129, comma 7, c.c., ai sensi del quale è prevista l'apertura di un conto corrente, postale ovvero bancario, intestato al Condominio. In caso di abusi edilizi, però, deve riconoscersi che gli unici soggetti che potrebbero (ove effettivamente esistesse l'abuso contestato) essere obbligati al ripristino dello stato dei luoghi sono il proprietario o il responsabile dell'abuso.

Da ciò deriva che, per gli abusi su aree di proprietà esclusiva, l'ordinanza di demolizione deve essere notificata al singolo proprietario e, ove individuabile, anche al responsabile dell'abuso.

Nel caso di abusi su aree di proprietà condominiale si dovrà procedere alla notifica nei confronti di tutti i singoli proprietari e, ove individuabile, anche al responsabile dell'abuso.

Né in un caso né nell'altro è possibile notificare l'ordinanza di demolizione all'Amministratore di condominio, il quale svolge esclusivamente funzioni che attengono all'amministrazione delle parti comuni.

Il condominio come ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, in persona dell'Amministratore, non può essere destinatario di alcuna ordinanza di demolizione.

Ciò in quanto neppure le parti comuni dell'edificio sono di proprietà dell'ente di gestione, ma dei singoli condomini. A tanto consegue che anche la misura volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei singoli condomini, in quanto unici soggetti in grado di ripristinare lo stato dei luoghi.

3.§. Per i motivi predetti, assorbita ogni altra censura, il ricorso deve essere accolto.

La particolarità della fattispecie rende opportuna la compensazione delle spese di giudizio.

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

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo (Sezione Prima), definitivamente pronunciando:

- 1) accoglie il ricorso in epigrafe e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato;
- 2) compensa le spese di lite.

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

Così deciso in L'Aquila nella camera di consiglio del giorno 10 aprile 2024 con l'intervento dei magistrati:

Germana Panzironi, Presidente

Mario Gabriele Perpetuini, Consigliere, Estensore

Maria Colagrande, Consigliere

L'ESTENSORE

Mario Gabriele Perpetuini

IL PRESIDENTE

Germana Panzironi

IL SEGRETARIO