

Publicato il 19/05/2025

N. 01706/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 02334/2024 REG.RIC.



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia**

**(Sezione Quarta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2334 del 2024, proposto da Montipò Trading S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Ignazio Pagani e Giulia Dalle Carbonare, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

*contro*

il Comune di Origgio, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Angela Sarli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura dello Stato e domiciliata *ex lege* presso la sede della stessa in Milano, via Freguglia, 1;

*nei confronti*

di La Nervianese S.r.l., Parco Locale di Interesse Sovracomunale tra i Comuni di Origgio, Uboldo, Cerro Maggiore e Gerenzano, Regione Lombardia, Provincia di Varese, Arpa Lombardia, non costituiti in giudizio;

del Ministero della Cultura, in persona del Ministro *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura dello Stato e domiciliato *ex lege* presso la sede della stessa in Milano, via Freguglia, 1;

*per l'annullamento*

a) dell'Ordinanza del Comune di Origgio (VA) in data 20.6.2024 n. 42, notificata il 24.6.2024, avente ad oggetto "*rimozione opere eseguite senza i necessari titoli abilitativi e rimessa in pristino dello stato dei luoghi – Comune di Origgio – Particelle catastali 3637, 3632, 3633 e 2492 del Fg. 13 (foglio logico 9)*", nella parte in cui individua la ricorrente tra i destinatari di quanto ivi disposto;

b) di tutti gli atti presupposti, preordinati, sequenziali e connessi, quali: i) la Relazione successiva al sopralluogo del 18.6.2024, prot. 8696; ii) la Segnalazione per incongruenza cartografica, trasmessa dal "*Parco locale d'interesse sovracomunale presso i Comuni di Origgio, Uboldo, Cerro Maggiore e Gerenziano*" al Comune di Origgio il 22.4.2024, prot. 5730/i, entrambi allegati all'impugnata ordinanza; iii) la comunicazione avvio di procedimento inviata dal Comune di Origgio alla ricorrente il 17 maggio 2024, prot. n. 6921.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Origgio, del Ministero della Cultura e della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 marzo 2025 la dott.ssa Silvia Torraca e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Montipò Tarding s.r.l. ha impugnato l'ordinanza epigrafata, con la quale si è ingiunta alla ricorrente medesima, in qualità di "*proprietaria...dal luglio/ settembre 2015 sino al 03/06/2024*", e alla società La Nervianese s.r.l., quale "*responsabile della trasformazione urbanistica e, a far data dal 04/06/2024, anche proprietaria*", la

**demolizione delle opere abusive** realizzate in assenza di titolo edilizio e della necessaria autorizzazione paesaggistica nell'area situata nel Comune di Origgio, meglio descritta in atti, ricadente in ossequio al vigente Piano di Governo del Territorio nelle *“Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola”*, nel *“PLIS Parco dei Mughetti”*, nonché nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), D.Lgs. 42/20024.

L'ordinanza in esame è stata adottata a seguito dell'acquisizione (tra il maggio 2008 e il giugno 2023) di immagini satellitari dell'area nonché del sopralluogo eseguito in data 18.06.2024 (prot. n. 8696), dai quali è emersa l'esistenza di un *“deposito a cielo aperto di materiali vari e manufatti prefabbricati leggeri (box) funzionali ad attività edilizia”*, la *“stesura di misto stabilizzato (ciottoli di diverse pezzature, ghiaia, sabbia e terra)”*, la presenza di una *“platea di dimensioni contenute realizzata con la posa di blocchi in cemento armato prefabbricato”*, di *“alcuni mezzi funzionali all'attività edilizia”*, di un serbatoio, di un cancello carraio scorrevole e di *“due pilastri in metallo, saldamente ancorati al terreno”*, dando così luogo a una *“trasformazione urbanistica dell'area agricola in questione”* iniziata a luglio/settembre 2015 e tuttora in essere.

1.1. Parte ricorrente ha rappresentato che:

- l'area *de qua*, di proprietà della stessa sino al 03.06.2024, era stata oggetto di un contratto preliminare di vendita a effetti anticipati con La Nervianese s.r.l. stipulato in data 13.07.2015, in forza del quale quest'ultima era stata immessa anticipatamente nel possesso;
- con scrittura privata in data 27.06.2018, parzialmente modificativa del predetto preliminare, le parti avevano convenuto che *“La Nervianese rimane nella mera detenzione dei terreni in oggetto a titolo precario e si obbliga a non eseguire **opere** o interventi di qualsiasi natura sui terreni senza il preventivo assenso scritto della Montipò”*;
- a seguito della notificazione della comunicazione di avvio del procedimento in esame, Montipò Trading s.r.l. aveva segnalato al Comune la propria

estraneità agli abusi contestati, stante la perdita della disponibilità dell'area sin dal 13.07.2015, data della stipula del preliminare a effetti anticipati;

- in data 04.06.2024 – ossia prima della adozione dell'ordinanza gravata – l'area *de qua* era stata ceduta a La Nervianese s.r.l., in forza di contratto di vendita immobiliare a rogito Notaio Adele Cesaro.

La ricorrente ha, pertanto, integralmente negato il proprio coinvolgimento nella realizzazione **delle opere** contestate dall'Amministrazione e chiesto, per l'effetto, l'annullamento dell'ordinanza impugnata.

A sostegno dell'impugnativa ha articolato, in sintesi, le censure di violazione degli artt. 27 e 31 D.P.R. 380/2001 ed eccesso di potere per contraddittorietà, illogicità ed erroneità dei presupposti e della motivazione, non essendo la stessa né proprietaria dell'area né responsabile dell'abuso.

1.2. Si è costituito il Comune intimato, deducendo l'infondatezza del ricorso atteso che *“Montipò era proprietaria **delle** aree in oggetto per tutto il periodo di tempo in cui sono stati realizzati gli interventi abusivi e lo era pure al momento dell'accertamento dell'abuso e della comunicazione di avvio del relativo procedimento sanzionatorio...a nulla rilevando i passaggi proprietari intervenuti successivamente”*, con la conseguenza che la stessa avrebbe dovuto considerarsi *“quanto meno corresponsabile”* dell'abuso *“fino a prova contraria”*.

1.3. Con ordinanza n. 1175 del 10.10.2024 il Collegio, ritenuto, a un primo sommario esame, il ricorso non assistito da sufficiente *fumus boni iuris*, atteso che:

*“- l'ordinanza gravata è stata notificata all'odierna ricorrente in qualità di proprietaria, dal luglio/settembre 2015 sino al 03/06/2024, degli immobili oggetto **delle** contestate trasformazioni urbanistiche;*

*- secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale “i provvedimenti sanzionatori sono legittimamente adottati nei confronti dei proprietari catastali degli immobili dovendosi prescindere dagli eventuali rapporti interpretati tra gli autori degli abusi e i proprietari; l'ordine di **demolizione** è pertanto legittimamente notificato al proprietario catastale dell'area il quale fino a prova contraria è quanto meno corresponsabile dell'abuso” (cfr., Cons. Stato,*

sez. IV, 22 giugno 2016, n. 2747; Id, sez. II, 7 febbraio 2020, n. 988; Cons. Stato Sez. VI 10/12/2010 n. 8705);

- nella stessa pronuncia richiamata dalla difesa di parte ricorrente in sede di udienza camerale fissata per la discussione sull'istanza cautelare si legge (Cons. Stato, sez. VI, 7 ottobre 2024, n. 8063): “ai fini della legittimazione passiva del soggetto destinatario dell'ordine di **demolizione**, l'art. 31 d.p.r. n. 380/2001, nell'individuare i soggetti colpiti dalle misure repressive nel proprietario e nel responsabile dell'abuso, considera evidentemente quale soggetto passivo della **demolizione** colui che ha il potere di rimuovere concretamente l'abuso, potere che compete indubbiamente al proprietario, anche se non responsabile in via diretta. In altri termini, affinché il proprietario di una costruzione abusiva possa essere destinatario dell'ordinanza di **demolizione**, non occorre stabilire se egli sia responsabile dell'abuso, poiché la disposizione citata si limita a prevedere la legittimazione passiva del proprietario non responsabile all'esecuzione dell'ordine di **demolizione**, senza richiedere l'effettivo accertamento di una qualche responsabilità. Infatti, il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino è correlato solamente all'esistenza di una situazione di abuso, indipendentemente da ogni aspetto relativo alla responsabilità dello stesso, sicché la norma pone a carico, non solo dell'autore dell'illecito, ma anche del proprietario del bene e dei suoi aventi causa, l'ordine ripristinatorio, in virtù del suo diritto dominicale sulla res che gli consente di intervenire per porre fine all'abuso (Cons. Stato, Sez. VI, 02/11/2022, n. 9511)”;

ha respinto la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato.

1.4. Con ordinanza n. 4305/2024 il Consiglio di Stato, “ritenuto che la questione posta dall'appello relativamente alla possibilità di notificare l'ordinanza di **demolizione** ad un soggetto non più proprietario che non ha commesso la violazione edilizia, è opportuno venga affrontata in sede di merito”, ha accolto la richiesta cautelare ai soli fini della celere fissazione del merito ex art. 55, comma 10, c.p.a.

1.5. In vista dell'udienza di discussione del merito le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 73 c.p.a.

1.6. All'udienza pubblica del 5 marzo 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.

2. Le censure articolate dalla parte ricorrente – da trattarsi congiuntamente in quanto strettamente connesse – sono fondate.

2.1. In via generale giova rammentare che il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di **demolizione** non è l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, bensì l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia: sicché sia il soggetto che abbia la titolarità a eseguire l'ordine ripristinatorio, ossia in virtù del diritto dominicale il proprietario, sia il responsabile dell'abuso sono destinatari della sanzione reale del ripristino dei luoghi; il soggetto passivo dell'ordine di **demolizione** viene, quindi, individuato nel soggetto che ha il potere di rimuovere concretamente l'abuso, potere che compete indubbiamente al proprietario, anche se non responsabile in via diretta (v. *ex multis* Cons. Stato, sez. II, 12 settembre 2019, n. 6147).

Inoltre, deve evidenziarsi che i provvedimenti sanzionatori sono legittimamente adottati nei confronti dei proprietari catastali degli immobili, dovendosi prescindere dagli eventuali rapporti interprivati tra gli autori degli abusi e i proprietari; l'ordine di **demolizione** è pertanto legittimamente notificato al proprietario catastale dell'area il quale fino a prova contraria è quanto meno corresponsabile dell'abuso (*ex multis* Cons. Stato, sez. IV, 22 giugno 2016, n. 2747).

2.2. Nel caso di specie, l'ordinanza impugnata è stata notificata sia alla società ricorrente, in qualità di proprietaria dell'area interessata dagli abusi contestati, nel periodo dell'avvenuta trasformazione urbanistico-edilizia della stessa (compreso tra il luglio/settembre 2015 e il 03.06.2024, data della vendita in favore della società La Nervianese), sia a quest'ultima, quale responsabile degli illeciti e, a far data dal 04.06.2024, altresì proprietaria dell'area in questione.

Ebbene, per quanto l'attività di illecita trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili *de quibus* sia collocata temporalmente nel periodo in cui

Montipò Trading s.r.l. era proprietaria dell'area e, come tale, corresponsabile – quanto meno fino a prova contraria – dei medesimi abusi (non potendo la circostanza che fosse priva della mera detenzione della *res* a causa del preliminare a effetti anticipati stipulato con La Nervianese s.r.l., da sé sola, esimerla dalla responsabilità gravante sul proprietario, quale soggetto che si trova in un rapporto domenicale con la cosa tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato), non può non evidenziarsi come nel provvedimento gravato l'unico soggetto responsabile dell'illecito sia individuato nella società La Nervianese (cfr. *“secondo i documenti agli atti, è responsabile della trasformazione urbanistica...”*), con esclusione, pertanto, di qualsivoglia profilo di responsabilità (anche soltanto concorrente) in capo all'odierna ricorrente.

Per tale ragione, privo di rilievo – in quanto dedotto soltanto negli atti difensivi depositati nel presente giudizio e non anche nel provvedimento impugnato – deve ritenersi l'assunto del Comune resistente secondo cui *“non risulta agli atti la dimostrazione che nel periodo in questione (luglio/settembre 2015 sino al 3 giugno 2024) la proprietaria Montipò non avesse la disponibilità dei terreni e non fosse pertanto quantomeno corresponsabile degli abusi commessi”*: invero, la asserita corresponsabilità di Montipò nella realizzazione degli abusi contestati in ragione della titolarità della *res* nel periodo dell'accertata trasformazione urbanistico-edilizia – come detto, in astratto configurabile – non risulta in alcun modo indicata nell'ordinanza gravata, nella quale, per converso, l'unico soggetto responsabile viene espressamente individuato nella società La Nervianese e l'odierna ricorrente è, invece, indicata come destinataria della misura repressiva in forza della mera qualità di proprietaria dell'area sino al 03.06.2024, ossia in un periodo antecedente all'adozione del provvedimento sanzionatorio (avvenuta in data 20.06.2024).

2.3. Alla luce di quanto evidenziato, deve ritenersi sussistente il vizio motivazionale censurato nel ricorso, ravvisandosi la illogicità della motivazione del provvedimento gravato nella parte in cui, da un lato, esclude

espressamente la responsabilità di Montipò Trading s.r.l. nella realizzazione della violazione contestata (imputata esclusivamente a La Nervianese s.r.l.) e, dall'altro, individua la prima tra i soggetti destinatari dell'ordine di rimozione dei manufatti abusivi in forza di un diritto dominicale ormai definitivamente venuto meno alla data di emanazione del provvedimento medesimo (con conseguente assenza, in capo alla stessa, del potere di porre in essere le attività necessarie ai fini della restaurazione dell'ordine giuridico violato).

2.4. Per tali ragioni il ricorso deve essere accolto e l'ordinanza impugnata va, conseguentemente, annullata.

3. La peculiarità della vicenda esaminata giustifica la compensazione **delle** spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 5 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Gabriele Nunziata, Presidente

Silvia Cattaneo, Consigliere

Silvia Torraca, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Silvia Torraca**

**IL PRESIDENTE**

**Gabriele Nunziata**

IL SEGRETARIO

