

Il comodatario di un'area è responsabile in caso di abuso edilizio?

Alfonsina Capone

Il comodatario rappresenta colui che riceve in uso gratuito un bene dal comodante, assumendo precisi doveri, tra cui la custodia e conservazione del bene stesso, nonché il divieto di cederne il godimento a terzi senza consenso del proprietario. Un aspetto interessante è la responsabilità del comodatario in caso di abusi edilizi evidenziato dalla sentenza del TAR Campania n. 2055/2025. In questo caso il comodatario, pur non essendo l'autore materiale delle opere abusive, può comunque essere destinatario di un'ordinanza di demolizione, in quanto detentore della disponibilità materiale dell'area.

Responsabilità e obblighi del comodatario

Il **comodatario** è il soggetto che riceve in uso gratuito un bene dal comodante, ossia il proprietario, in base a un contratto di comodato d'uso. Nel caso di un'area (terreno, immobile, ecc.), il comodatario può utilizzarla secondo i termini stabiliti, senza corrispondere alcun compenso.

Il **contratto di comodato d'uso** è disciplinato dall'articolo 1803 del Codice Civile secondo il quale "Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta."

Quando si riceve un bene in comodato ci sono degli obblighi da rispettare tra cui:

- la **custodia e conservazione** del bene al fine di evitarne il deterioramento o eventuali danni;
- il mantenimento della **destinazione originaria**, quindi l'utilizzo del bene deve essere effettuato senza essere considerare scopi differenti;
- **non si deve concedere a terzi soggetti il godimento** del bene senza che il comodante ne abbia dato consenso.

Tuttavia, spesso ci si confronta con casi di abuso edilizio, non comprendendo quale sia il limite di tollerabilità e responsabilità dell'**abuso**.

Il comodatario non è infatti immune alla responsabilità di un abuso edilizio, egli ne può essere ritenuto responsabile, anche non essendo l'autore materiale dell'abuso stesso, qualora abbia la disponibilità materiale dell'area. Questo perché l'ordine di demolizione può essere rivolto non solo al proprietario, ma anche a chi di fatto è in possesso dell'immobile, ovvero ne abbia l'esclusiva disponibilità, in qualità di comodatario.

A tal proposito ulteriori chiarimenti sono stati forniti dalla sentenza del TAR Campania n. 2055/2025.

La responsabilità del comodatario nei procedimenti di demolizione

La sentenza del TAR Campania si pronuncia sul ricorso proposto dalla società ricorrente contro un'ordinanza di demolizione emanata dal Comune di Casalnuovo di Napoli. L'ordinanza impugnata riguardava opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo su un'area soggetta a **vincoli di inedificabilità assoluta**.

Il Comune con un'ordinanza ha intimato al ricorrente la demolizione di una serie di manufatti abusivi, in realtà tale area era già stata oggetto, in precedenza, di un altro ordine di demolizione rivolto ai precedenti proprietari.

In particolare l'ordine di demolizione scaturiva dal fatto che, secondo quanto rilevato dal Servizio Antiabusivismo, nell'area erano stati realizzati numerosi volumi in muratura, metallo e cemento armato, nonché una piscina con impianti tecnici, il tutto in assenza di permesso di costruire. Inoltre la zona risultava in parte soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta per la presenza della fascia di rispetto cimiteriale.

Tuttavia il ricorrente ha sostenuto di non essere né proprietaria né responsabile della realizzazione delle opere, ma semplice il comodatario dell'area, nella quale sarebbe subentrato solo dopo la realizzazione dei manufatti incriminati. Inoltre, si sosteneva che alcune delle opere contestate (tettoie e piscina) rientrassero tra gli interventi di edilizia libera, in quanto smontabili o di utilizzo stagionale.

Il TAR ha respinto entrambe le argomentazioni argomentando che ***“il possessore o utilizzatore dell'opera abusiva è legittimo destinatario dell'ordine di demolizione, prima, e della sanzione per omessa rimozione dell'abuso, poi. La repressione degli abusi edilizi può esser disposta in qualsiasi momento, trattandosi di misure a carattere reale (piuttosto che di vere e proprie sanzioni) che colpiscono illeciti permanenti, ossia di misure oggettive in rapporto alle quali non può neppure esser invocato utilmente il principio d'estraneità all'effettuazione dell'abuso (...), il cui contenuto dispositivo è, per l'appunto, la demolizione di un bene su cui egli vanta il proprio diritto (o potere di fatto) (...). Per tale ragione, il Collegio ritiene che l'ordine di demolizione possa essere legittimamente rivolto anche a chi abbia l'oggettiva disponibilità dell'area sulla quale sono stati rinvenuti i manufatti abusivi, indipendentemente dall'averli realizzati.”***

Il TAR fa quindi intendere come un ordine di demolizione possa essere legittimamente rivolto anche al possessore o utilizzatore dell'immobile, indipendentemente dalla responsabilità nella realizzazione dell'abuso, sia esso comodatario, proprietario o usufruttuario. Ciò è dovuto al fatto che le sanzioni in materia edilizia sono di carattere reale e mirano alla rimozione di un illecito permanente, colpendo il bene e non necessariamente l'autore materiale.

Quanto alla presunta natura libera delle opere, il Tribunale ha chiarito che le opere per dimensioni, caratteristiche costruttive e destinazione d'uso non possono ritenersi né temporanee e né smontabili, non rientrando nelle categorie previste dall'art. 6 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001).

In conclusione, il TAR Campania conferma come il possessore di un immobile abusivo sia di fatto un legittimo destinatario dell'ordine di demolizione, a prescindere dalla responsabilità diretta nella realizzazione dell'abuso, ribadendo pertanto la centralità del potere/dovere di vigilanza urbanistica in capo ai Comuni.