

# Edilizia e Territorio

## Abusi edilizi, linea dura di Palazzo Spada sull'inottemperanza all'ordine di demolire

11 ottobre 2017 - Pietro Verna

L'acquisizione gratuita al Comune scatta automaticamente 90 giorni dopo l'ingiunzione ad abbattere l'opera abusiva



L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive e dell'area di sedime, prevista dall' articolo 7, comma 3, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ("Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"), ora articolo 31 del Testo unico dell'edilizia (si veda il testo in fondo all'articolo), non costituisce sanzione accessoria alla demolizione, volta a colpire l'esecutore delle opere abusive, ma si configura quale sanzione autonoma che consegue all'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione. Inottemperanza che integra un illecito diverso ed autonomo dalla commissione dell'abuso edilizio, del quale può essere chiamato a rispondere anche il proprietario, qualora risulti che abbia acquistato la disponibilità del bene e non si sia attivato per dare esecuzione all'ordine di demolizione, o qualora emerga che, pur essendo in grado di ottemperare all'ingiunzione, non vi abbia provveduto ( **Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza 29 settembre 2017, n. 4547**).

Con l'enunciazione di questo principio, Palazzo Spada ha respinto il ricorso proposto contro la pronuncia con la quale il Tar Campania- Napoli aveva dichiarato inammissibile il ricorso proposto contro la determina del Comune di Sant'Anastasia (NA), che, ai sensi dell' articolo 7, comma 3, della legge n. 47/ 1985, aveva acquisito un prefabbricato abusivo e la relativa area di sedime, per una estensione catastale complessiva di 1047 metri quadri. Determina che, ad avviso del Tribunale amministrativo regionale partenopeo, era stata la "diretta e inevitabile" conseguenza dei provvedimenti con i quali l' amministrazione comunale aveva respinto la domanda di sanatoria ed ingiunto la demolizione del manufatto.

### La decisione di Palazzo Spada

Contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante (l' estraneità alla realizzazione dell'abuso e la violazione, da parte del Comune, del citato articolo 7, comma 3, per non aver sospeso il provvedimento di acquisizione a fronte di una ulteriore richiesta di condono), il massimo organo di giustizia amministrativa ha confermato l'indirizzo giurisprudenziale, secondo cui:

-l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune dei manufatti abusivi è un atto dovuto, subordinato unicamente all'accertamento dell'inottemperanza e al decorso del termine di novanta giorni fissato per la demolizione e la rimessa in ripristino dello stato dei luoghi (ex multis, Consiglio di Stato, Sezione V, sentenza 18 dicembre 2002, n. 7030);

-il Comune ha l'obbligo di reprimere in qualsiasi momento l'esecuzione di opere senza titolo, con la conseguenza che, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa nei confronti degli esecutori materiali delle opere abusive, le norme sanzionatorie, inclusa l'acquisizione gratuita dell'opera abusiva, non si riferiscono all' autore delle stesse bensì al responsabile dell'abuso, «quest'ultimo inteso come esecutore materiale, ma anche come proprietario o soggetto che abbia la disponibilità del bene, al momento dell'emissione della misura repressiva» ( Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione Siciliana, sentenza 29 luglio 1992, n. 229);

- in materia di abusi edilizi commessi da persona diversa dal proprietario, la posizione di questi può ritenersi "neutra" rispetto all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area di sedime sulla quale insiste il bene, quando risulti, in modo incontrovertibile, l' estraneità del proprietario rispetto al compimento dell'opera abusiva ovvero risulti che lo stesso, essendone venuto a conoscenza, si sia poi adoperato per impedirlo (da ultimo, Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenze 29 gennaio 2016, n. 358 e 4 maggio 2015, n. 2211).

Estraneità che, nel caso di specie, l'appellante non ha potuto provare, in quanto aveva proposto insieme all'indicato responsabile dell'abuso, due domande di sanatoria per le opere realizzate in assenza di titolo, l'ultima delle quali per

invocare la sospensione dei procedimenti sanzionatori. Domanda che il Comune aveva archiviato dal Comune, essendo meramente ripetitiva di quella precedentemente presentata.

IL TESTO

**Testo unico dell'edilizia- Articolo 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)**

*Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.*

© RIPRODUZIONE RISERVATA