

Il condono edilizio non vale in zona sismica

Matteo Peppucci INGENIO 01/02/2018

Cassazione: l'abuso edilizio in zona sismica che compromette la stabilità di un edificio va abbattuto anche se è stato oggetto di condono

Qualsiasi abuso edilizio che comprometta la stabilità di un edificio, perché realizzato in zona sismica, va immediatamente abbattuto anche se oggetto di condono. L'importante punto sulla 'l' lo ha messo la Corte di Cassazione Civile, con sentenza 2115/2018 dello scorso 29 gennaio (disponibile in allegato) che ha respinto un ricorso di un privato contro la **demolizione di un corpo di fabbrica realizzato sulla superficie sovrastante un immobile di loro proprietà siccome del tutto abusivo**, con ripristino del lastrico solare preesistente.

Nel caso specifico, c'era stata la richiesta dei condomini: a nulla vale il fatto che l'abuso fosse stato oggetto di condono, poiché l'unico caso in cui si può soprassedere è quando **si sia in grado di dimostrare il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche** e dunque che **la sopraelevazione e la struttura sottostante sono idonee a fronteggiare il rischio sismico.**

Per gli ermellini, quindi, "in zona sismica, la sopraelevazione irrispettosa della specifica normativa tecnica deve considerarsi di per sé pericolosa e dunque va abbattuta anche se condonata".

E' anche evidenziato che la **sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici**, inerendo al rapporto fra P.A. e privato costruttore, **esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici - amministrativi, penali e/o fiscali - e non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati**, lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali o degli altri limiti legali di vicinato previsti dal codice civile e dalle norme regolamentari integratrici dello stesso codice.

La Cassazione ricorda **anche** i principi generali del diritto di sopraelevazione che spetta al proprietario dell'ultimo piano di un edificio, il quale (art. 1127 codice civile) ha facoltà di costruire sul proprio terrazzo o sul lastrico solare un nuovo piano o una struttura chiusa **umentando così l'altezza dello stabile a patto di essere in regola con le concessioni comunali ed i permessi di costruire prima di edificare la sopraelevazione.**

I condomini possono opporsi alla sopraelevazione se:

- le **condizioni statiche dell'edificio non la consentono.** Il limite è superabile solo se il proprietario viene autorizzato, con il consenso unanime dei condomini, all'esecuzione delle opere di rafforzamento e consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione;
- questa **pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio;**
- questa **diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.**

Si aggiunge, infine, che l'inosservanza delle norme antisismiche comporta il diritto alla riduzione in pristino **non solo quando risultino violate norme integrative di quelle previste dall'art. 873 c.c. e segg. in materia di distanze**, ma anche quando **emerga una concreta lesione o il pericolo attuale di una lesione all'integrità materiale del bene oggetto di proprietà.**

Per quel che riguarda **l'attualità del pericolo di danno**, questa deve valutarsi non già in riferimento allo stato asismico, bensì **in relazione alla possibilità, sempre incombente nelle zone sismiche, di un movimento tellurico**, sicché dalla inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate per prevenire le conseguenze dannose del sisma deve desumersi una **presunzione di instabilità della costruzione realizzata**, e, quindi, una situazione di pericolo permanente, da rimuovere senza indugio alcuno.