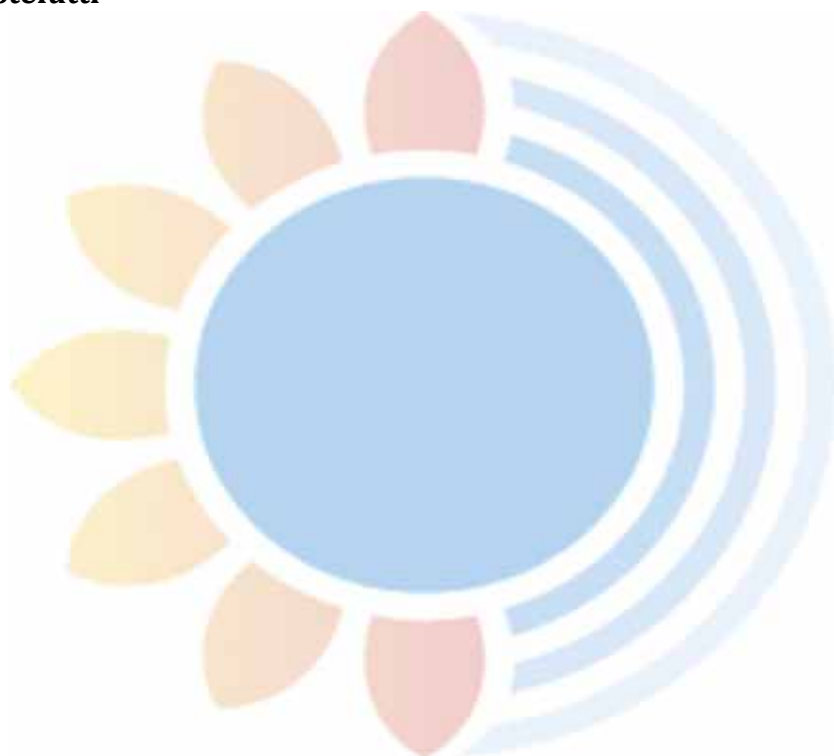




www.dirittoambiente.net

**Dalla Cassazione importanti chiarimenti in materia di omessa demolizione degli immobili abusivi e di acquisizione degli stessi al patrimonio comunale.
Breve nota alla sentenza della Terza Sezione della Corte di Cassazione
del 15.10.08 n. 48031**

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti



Nella sentenza in commento la Corte di Cassazione ha fornito una serie di chiarimenti assai rilevanti in materia di acquisizione degli immobili abusivi al patrimonio pubblico, per mancata ottemperanza all'ordine di demolizione, emesso dall'autorità comunale nei confronti del responsabile dell'abuso.

E' utile ricordare come, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.7 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e 31 del DPR 6 giugno 2001 n.380, una volta che sia decorso infruttuosamente il termine di novanta giorni dalla notificazione al responsabile dell'abuso, da parte dell'Autorità comunale, dell'ordinanza di demolizione della costruzione abusiva, nel caso in cui l'inottemperanza non sia giustificata, si verifica *ex lege* l'acquisizione al patrimonio comunale di tale costruzione, unitamente all'area di sedime e di quella ulteriore necessaria ai fini urbanistico-edilizi.

Va preliminarmente chiarito come l'anzidetta acquisizione costituisca, per espressa previsione normativa, un atto dovuto, che esita esclusivamente ed automaticamente dall'accertamento della mancata ottemperanza, da parte del responsabile, all'ordine ingiunto dall'Autorità comunale.

Tanto premesso, nella sentenza in rassegna la Corte di Cassazione Penale, sponendo ancora una volta una tesi fatta propria anche dalla giurisprudenza amministrativa, ha ulteriormente precisato come proprio a cagione della circostanza che la predetta acquisizione si verifica *ope legis*, comporta che il provvedimento che il Comune adotta dopo tale automatica verifica degli effetti acquisitivi sia teso unicamente a consentire all'ente l'immissione in possesso e la trascrizione nei registri immobiliari del titolo dell'acquisizione.

In buona sostanza, posto che l'effetto acquisitivo dell'immobile abusivo non demolito si produce di diritto, il successivo procedimento amministrativo, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa della ricorrente nel caso prospettato, viene ad assumere valore meramente dichiarativo.

Al contempo, e per analoghe ragioni, devono essere rassegnate per quanto concerne la notifica all'interessato dell'accertamento formale dell'inottemperanza all'ordine di demolizione.

Peraltro, ha precisato ancora la Cassazione con la consueta cristallina chiarezza, il trasferimento al patrimonio comunale della proprietà dell'immobile abusivo, automaticamente conseguente alla scadenza del termine di novanta giorni fissato per l'ottemperanza all'ordinanza sindacale di demolizione, non costituisce impedimento giuridico a che il privato responsabile esegua l'ordine di demolizione impartitogli dal giudice con la sentenza di condanna, salvo che l'autorità comunale abbia dichiarato l'esistenza di interessi pubblici prevalenti rispetto a quello del ripristino dell'assetto urbanistico violato.

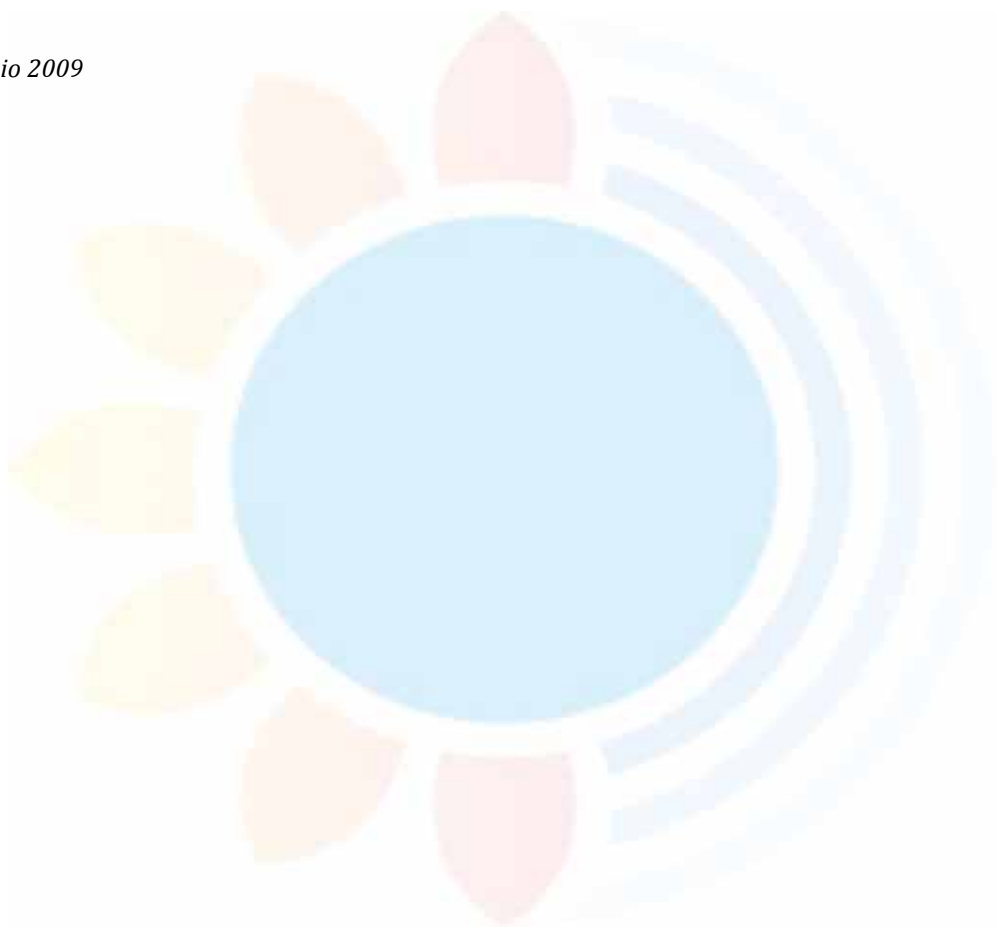
Conseguentemente, ed in piena coerenza con i principi suesposti, nella sentenza in rassegna la Suprema Corte ha altresì chiarito come, una volta verificatasi l'acquisizione del manufatto abusivamente realizzato al patrimonio pubblico, laddove questo venga dissequestrato, la restituzione non spetta più al privato, quand'anche questi ne abbia ancora la materiale disponibilità, bensì al Comune, ormai divenutone proprietario a tutti gli effetti a seguito dell'inutile decorso del termine di legge fissato dall'art.31 del TU sull'edilizia.

Da ultimo, ribadito ancora una volta che l'ordine di abbattimento delle opere abusive è legislativamente ed espressamente previsto tra i compiti del giudice penale, in assenza di un analogo comportamento da parte dell'Autorità amministrativa, quand'anche sull'opera abusiva sia pendente una istanza di condono, il giudice penale potrà non emettere ovvero revocare l'ordine di demolizione solo previa verifica della sanabilità dell'opera, non essendo invocabile, come da sempre abbiamo sostenuto sulle pagine di questa rivista, la normativa in materia di condono né in via generalizzata né tantomeno in via

automatica, risultando al contrario subordinata alla verifica in astratto della condonabilità dell'opera, sia sotto il profilo temporale che sotto quello vincolistico. Nella fattispecie sottoposta allo scrutinio della Suprema Corte, non solo non risultavano evidentemente sanabili le opere abusivamente realizzate dopo il 31 marzo 2003, ai sensi della Legge n.326/03, ma neppure quelle preesistenti, siccome in contrasto con i vincoli di inedificabilità, gravanti sull'area su cui l'abuso era stato realizzato.

Valentina Stefutti

Pubblicato il 21 gennaio 2009



**Vuoi esprimere la tua opinione sull' argomento?
Vuoi inviarci il tuo parere, un'esperienza concreta, un documento che pensi
possa essere utile per il dibattito sul tema? Scrivi a:**

redazione@dirittoambiente.net

