

Alcuni importanti chiarimenti in materia di acquisizione gratuita al patrimonio comunale di immobili abusivi

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti

Nelle ultime settimane sono giunti presso la nostra redazione numerosi quesiti, in cui, sotto diversi profili, i nostri Lettori ci hanno chiesto chiarimenti in ordine ai presupposti che devono ricorrere per l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale degli immobili abusivi.

Uno dei dubbi più ricorrenti è quello relativo alla natura del provvedimento. Sotto questo profilo, è utile ricordare, come la giurisprudenza sia da tempo ferma nel ritenere che l'acquisizione gratuita non rappresenta un atto provvedimento di autotutela, ma costituisce una misura di carattere sanzionatorio che consegue automaticamente all'inottemperanza dell'ordine di demolizione.

Ne deriva che, contrariamente a quanto spesso si sostiene, in senso ostativo all'acquisizione non possono assumere quindi rilevanza né il tempo trascorso dalla realizzazione dell'abuso, né l'affidamento eventualmente riposto dall'interessato sulla legittimità delle opere realizzare, né l'assenza di motivazione specifica sulle ragioni di interesse pubblico perseguite attraverso l'acquisizione. (cfr. da ultimo, CdS n.3010/13)

La giurisprudenza sia di primo grado che del Consiglio di Stato, ritiene infatti che l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce manifestazione di attività amministrativa doverosa, con la conseguenza che i relativi provvedimenti, quali l'ordinanza di demolizione, costituiscono atti vincolati per la cui adozione non è necessario l'invio della comunicazione di avvio del procedimento, non essendovi spazio per momenti partecipativi del destinatario dell'atto (tra gli altri, Cons. Stato, IV, 18 settembre 2012; 10 agosto 2011, n. 4764; IV, 20 luglio 2011, n. 4403; VI, 24 settembre 2010, n. 7129).

Al punto che in sede consultiva, in un recentissimo parere, il Consiglio di Stato ha avuto modo di chiarire che ai sensi dell'art. 31, comma 3, del DPR n. 380 del 2001, l'ordinanza di acquisizione costituisce *"atto dichiarativo e ricognitivo di un effetto ablatorio che si determina ope legis per l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione. L'effetto traslativo delle opere abusive e dell'area di sedime si determina, pertanto, ipso iure alla scadenza del termine per ottemperare all'ingiunzione di demolizione. Per tale ragione ed essendo l'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune atto meramente dichiarativo e non costitutivo del trasferimento della proprietà, tale ordinanza non può essere illegittima per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento"*. (cfr. parere n.2573/13)

Quanto ai soggetti nei confronti dei quali l'ordine di demolizione può essere impartito, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza a tale ordine, alla stregua di costante indirizzo giurisprudenziale, che fa applicazione dei principi vigenti nelle fattispecie successorie (*inter vivos* e *mortis causa*), l'acquirente di un immobile abusivo, o del sedime su cui sia stato realizzato il manufatto, succede in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo al precedente proprietario e relativi al bene ceduto, compresa l'abusiva trasformazione.

Alla luce dei predetti principi, è dunque facile comprendere come l'ingiunzione a demolire produca validi effetti anche nei confronti di quel soggetto che sia proprietario attuale dell'immobile abusivamente realizzato, ancorché l'abuso sia stato commesso prima della traslazione del diritto di proprietà (tra le ultime pronunce: T.A.R. Lombardia, Milano, IV, 9.3.2011 n. 644). D'altra parte, come detto, l'ordine di demolizione, costituisce una misura ripristinatoria che può essere posta a carico solo di chi è nella materiale disponibilità del bene e che, per gli effetti, prescinde totalmente dal dolo e dalla colpa dell'obbligato (T.A.R. Puglia, Bari, III, 28.4.2011 n. 673).

Altri lettori ci hanno invece chiesto se la presentazione di un ricorso amministrativo avverso un provvedimento di demolizione sia condizione sufficiente a paralizzare gli adempimenti dell'Ente locale tesi all'acquisizione al patrimonio pubblico dell'immobile abusivo.

A tale quesito, non può che risponderci negativamente. A ben guardare, infatti, l'art. 31 DPR n. 380/01 che prevede l'acquisizione del bene al patrimonio comunale quale conseguenza *ex lege* dell'inottemperanza per 90 giorni del responsabile dell'abuso in ordine all'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. Da tale norma consegue, ad avviso della più consolidata giurisprudenza, l'automaticità dell'effetto acquisitivo che, appunto, induce a ritenere irrilevante la pendenza del gravame avverso l'ordinanza di demolizione, in quanto non prevista dall'art. 31 cit. come condizionanti l'acquisizione stessa. (cfr. *ex multis* Tar Lazio n.1355/12)

Valentina Stefutti

Pubblicato il 10 novembre 2013

© Copyright riservato www.dirittoambiente.com - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata

E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)