



Un quesito In materia di ordine di demolizione ed acquisizione di opere abusive

Risponde l'Avv. Valentina Stefutti

DOCUMENTI

2009

INformazione

RISPOSTE A QUESITI

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.

Domanda: Se il responsabile di abuso edilizio non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ingiunzione di demolizione da parte del Comune, può provvedervi successivamente, laddove il Comune non si attivi prontamente, al fine di salvare la proprietà dei terreni?

Risposta (a cura dell'Avv. Valentina Stefutti) La risposta al quesito proposto, sulla base del dettato normativo di riferimento nonché della giurisprudenza più consolidata formatasi sul punto, non può che essere negativa.

Va innanzitutto ricordato come l'ordine di demolizione costituisce, per il Comune, un'attività vincolata, e pertanto, in buona sostanza, dovuta. L'adozione di tale atto, avente natura monitoria, proprio perché ha natura vincolata non necessita di alcuna peculiare giustificazione che non sia quella della ricognizione dell'illecito.

La norma di cui all'art.7 della legge 28 febbraio 1985 n.47 (oggi art.31 commi 3 e 4 TU DPR 380/01) stabilisce chiaramente che se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione del manufatto abusivo e alla rimessione dei luoghi nel loro pristino stato entro novanta giorni dall'ingiunzione, sia il bene che l'area di sedime (nel limite di dieci volte la superficie complessiva utile abusivamente realizzata) vengono acquisiti di diritto al patrimonio comunale. Si tratta, come si vede, di un tipico caso di acquisizione *ex lege*, con la conseguenza che il successivo procedimento amministrativo avrà valore meramente dichiarativo e non costitutivo.

Decorso infruttuosamente il termine di novanta giorni, fatto salvo il caso in cui l'inottemperanza non sia giustificata, l'acquisizione al patrimonio comunale, sia della costruzione che dell'area di sedime, si verifica automaticamente, col risultato che la demolizione che il proprietario abbia realizzato successivamente, non solo risulta irrilevante, ma persino illegittima ed arbitraria, perché eseguita su un immobile non più di sua proprietà (cfr. *ex multis*, Cons. Stato n.333/94).

Si legga, per ulteriori chiarimenti, la seguente , recentissima, massima della Cassazione penale:

“L'effetto ablatorio si verifica ope legis alla inutile scadenza del termine fissato per ottemperare all'ingiunzione di demolire, mentre la notifica dell' accertamento formale dell'inottemperanza si configura solo come titolo necessario per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri Immobiliari. Il giudice penale che deve decidere sul dissequestro dell'immobile abusivo resta estraneo al regime di pubblicità dichiarativa della trascrizione immobiliare, che è disciplinato dagli artt. 2643 ss. cod. civ. al solo fine di

© 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)

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.

dirimere eventuali conflitti tra più soggetti aventi causa da un medesimo dante causa. In altri termini, il provvedimento giudiziale sulla restituzione dell'immobile abusivo non ha nulla a che vedere con le esigenze di certezza nella circolazione dei beni nel mercato, che ispirano l'istituto della trascrizione. Evidente corollario dei principi sopra esposti è che il giudice che dispone il dissequestro di un immobile abusivo, dopo che il responsabile dell'abuso non ha ottemperato nel termine di legge all'ingiunzione comunale di demolire, e quindi dopo che si è verificato l'effetto ablativo a favore dell'ente comunale, deve disporre la restituzione dell'immobile allo stesso ente comunale e non al privato responsabile, che per avventura sia ancora in possesso del bene". (Cass. pen. III 19.1.09 n.1819)

Valentina Stefutti

Per ulteriori approfondimenti sul tema:

http://www.simoline.com/clienti/dirittoambiente/file/territorio_articoli_251.pdf

Publicato il 22 febbraio 2009

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.

© 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)

Vuoi esprimere anche tu una 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

DOCUMENTI **2009**
INformazione

© 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)

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.