

Revoca dell'ordine di demolizione anche se l'opera è stata modificata dopo la domanda di condono

In Corte di Cassazione una complessa vicenda su una revoca dell'ordine di demolizione di opera modificata dopo la domanda di condono

Mercoledì 12 ottobre 2022

Una complessa sentenza della Corte di Cassazione (la [n. 36826 del 29 settembre 2022](#)) ha preso in esame una serie di profili interessanti in tema di revoca dell'ordine di demolizione, con particolare riguardo alla **legittimazione ad agire** dopo che l'opera è stata acquisita al patrimonio comunale, e alle conseguenze in caso di modifica del fabbricato abusivo oggetto della domanda di condono.

Il caso

Il caso esaminato dalla Cassazione aveva ad oggetto un abuso edilizio per la realizzazione di una **platea in cemento armato** di mt 12x8,30 e di due manufatti rispettivamente di mt 3,50x3x2,50 e di 2,10x1x2,60 per i quali veniva presentata domanda di condono edilizio, unitamente ad manufatto per civile abitazione di mq 74,93 costruito sulla platea. A distanza di anni, nei confronti degli eredi del proprietario costruttore, veniva pronunciata sentenza definitiva con ordine di demolizione e acquisizione dell'opera abusiva al patrimonio comunale. Gli eredi proponevano incidente di esecuzione per ottenere la revoca giudiziale dell'ordine demolitorio.

La Corte di Appello accoglieva la richiesta di sospensione /revoca dell'ordine di demolizione, e la Procura proponeva **ricorso per cassazione contro la sentenza**.

Per il Procuratore della Repubblica, gli eredi non avrebbero avuto legittimazione a proporre l'incidente di esecuzione, perché l'immobile era stato a suo tempo **acquisito al patrimonio comunale**, dopo l'inottemperanza all'ordine demolitorio del Comune. Inoltre, secondo l'accusa, il condono non sarebbe stato legittimo, perché nel tempo gli abusi avevano subito modifiche e superfetazioni tali da stravolgere la consistenza dell'opera oggetto di condono. L'autodemolizione parziale sulla base della quale sarebbe stato rilasciato il condono, era solo apparente secondo il PG, perché i volumi abusivi accertati non sarebbero stati autodemoliti ma solo occultati e murati. Infine, le opere erano state eseguite in area vincolata ed il condono non avrebbe potuto essere rilasciato senza valutazione di incidenza ambientale (VINCA) necessaria per le costruzioni abusive antecedenti all'istituzione dei vincoli stessi.

Legittimazione alla revoca dell'ordine di demolizione

Per la difesa invece, gli eredi sarebbero stati pienamente legittimati a proporre la domanda di revoca della demolizione, anche se il bene era stato acquisito al patrimonio comunale, perché il fatto di aver a suo tempo presentato **istanza di condono** avrebbe comportato la restituzione dei beni su cui verte l'istanza di sanatoria.

La Corte di Cassazione, pur confermando che l'effetto acquisitivo in caso di mancata demolizione dell'opera si produce senza necessità di notifica all'interessato né di trascrizione, afferma che per le **opere abusive divenute sanabili**, la stessa Legge di condono ([L. 724/1994](#)), prevede che il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria abbia diritto ad **ottenere l'annullamento dell'acquisizione al patrimonio comunale** dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate. Non si tratta, precisa la Corte, di un diritto automatico all'annullamento dell'acquisizione del bene, tuttavia l'interessato ha facoltà di chiedere la sanatoria, nonostante l'intervenuta acquisizione gratuita al patrimonio del Comune. La presentazione della sanatoria poi, è motivo di "interesse a richiedere la sospensione dell'eventuale ordine di demolizione, perché il rilascio del condono comporterebbe l'annullamento dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale con conseguente riacquisizione nella sfera della proprietà del privato".

[Le modifiche al fabbricato abusivo oggetto di condono](#)

Per la Procura generale, tutte le opere successive alla domanda di condono sarebbero dovute rimanere estranee all'incidente di esecuzione.

La difesa dei ricorrenti osservava invece che il procedimento per il **condono era durato ben trentasette anni**, nei quali era fisiologica la modifica dei fabbricati: se ogni modifica dovesse comportare il rigetto del condono presentato, si finirebbe per far pagare ai cittadini l'inerzia della Pubblica amministrazione.

La Corte di Cassazione, dando ragione ai ricorrenti, richiama la propria giurisprudenza secondo la quale le successive modifiche dei manufatti oggetto di condono costituiscono una **prosecuzione dei lavori**, che impone una valutazione unitaria ai fini della concessione in sanatoria. "Qualsiasi intervento edilizio che acceda ad un manufatto principale abusivo, che non sia stato sanato nel condonato" continua la Corte "non è suscettibile di sanatoria o condono quanto lo stesso ripete le sue caratteristiche dall'opera principale a cui è intimamente connesso, risultando anch'esso in contrasto con l'assetto urbanistico del territorio."

[L'assenza di Vinca](#)

E' stato superato anche il motivo ostativo alla legittimità del condono, dovuto alla mancata richiesta di valutazione ambientale. La difesa infatti, aveva appreso la necessità della Vinca solo dal ricorso del Procuratore Generale e non dal Comune all'atto del rilascio del condono. Pertanto nelle more del processo la difesa aveva dato incarico ad un agronomo di fiducia ed ottenuto il **Provvedimento di incidenza ambientale Appropriata**.

Per questo motivo la Corte, qualificando il documento prodotto dalla difesa come "prova nuova" ha annullato l'ordinanza rinviando gli atti al giudice dell'esecuzione, "unico competente a pronunciarsi sul merito della **rilevanza di tale documentazione** sulla questione sottoposta alla sua decisione.

[Sentenza n. 36826 del 29 settembre 2022 della Corte di Cassazione](#)