

Abusi edilizi: condono possibile anche dopo l'acquisizione al patrimonio comunale?

La Cassazione sul diritto di ottenere l'annullamento della acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate

di [Redazione tecnica](#) – 03.10.2022

L'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva ed alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni dalla notifica dell'ingiunzione a demolire emessa dall'Autorità amministrativa determina l'automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente.

Abusi edilizi e ordine di demolizione: interviene la Cassazione

Questo è ormai un principio consolidato della giurisprudenza di ogni ordine e grado, confermato anche dalla recentissima [sentenza 29 settembre 2022, n. 36826](#) mediante la quale la Corte di Cassazione avvalorava anche un altro concetto relativo all'effetto acquisitivo superati i 90 giorni dall'ordine di demolizione.

La Cassazione conferma che l'effetto acquisitivo si concretizza senza che sia necessaria né la notifica all'interessato dell'accertamento dell'inottemperanza né la trascrizione, in quanto il primo atto ha solo funzione certificativa dell'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà, costituendo titolo per l'immissione in possesso, mentre la trascrizione serve a rendere opponibile il trasferimento ai terzi a norma dell'art. 2644 del Codice Civile.

Condono edilizio post demolizione: gli effetti

Gli ermellini confermano pure che per le opere abusive divenute sanabili, il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria ha il diritto di ottenere l'annullamento della acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate.

Tale disposizione non riconosce al responsabile dell'abuso un diritto automatico all'annullamento dell'acquisizione del bene una volta che abbia adempiuto agli oneri previsti ma attribuisce all'interessato la facoltà di chiedere la concessione in sanatoria nonostante l'intervenuta acquisizione gratuita al patrimonio comunale, ma rispettando pur sempre i limiti e le condizioni previste in via generale dall'art. 39 della legge n. 724/1994 e dai capi IV e V della legge n. 47/1985.

L'istanza di sanatoria, richiesta alla presenza dei presupposti necessari, configura l'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.

Sospensione/revoca ordine di demolizione

Ciò premesso, i giudici di Cassazione hanno anche ricordato che il giudice dell'esecuzione, ai fini della revoca dell'ordine di demolizione di un immobile oggetto di condono edilizio, deve verificare la legittimità del sopravvenuto atto concessorio, sotto il profilo della sussistenza dei presupposti per la sua emanazione, dovendo in particolare verificare:

- la disciplina normativa applicabile;
- la legittimazione di colui che abbia ottenuto il titolo in sanatoria;
- la tempestività della domanda;
- il rispetto dei requisiti strutturali e temporali per la sanabilità dell'opera;
- ove l'immobile edificato ricada in zona vincolata, il tipo di vincolo esistente nonché la sussistenza dei requisiti volumetrici o di destinazione assentibili;

dando atto specificamente degli esiti di ciascuno di tali approfondimenti e dei relativi motivi.

È noto, quale principio operante anche in tema di condono, che l'esecutività del provvedimento giudiziale applicativo della sanzione amministrativa della demolizione e la vincolatività del relativo comando per il soggetto destinatario vengono meno, una volta definita la procedura di sanatoria, sempre che il giudice riscontri la regolarità dell'atto amministrativo sotto il profilo della sussistenza dei presupposti per la sua emanazione e dei requisiti di forma e di sostanza richiesti dalla legge.

Nel caso di specie emerge la evidente mancata conformazione ai principi giurisprudenziali espressi. Dalla dettagliata ricostruzione storica emerge, da un lato, la complessità del procedimento amministrativo che ha portato all'adozione della sanatoria a causa del coinvolgimento di diversi enti interessati, trattandosi di zona sottoposta a vincoli ambientali, e dall'altro la non adeguata valutazione svolta dallo stesso G. E., riconducibile in particolar modo all'audizione e all'autorizzazione per l'accesso ai luoghi su cui insistono le opere abusive, non rilevando peraltro la circostanza costituita dal coinvolgimento di un altro soggetto da parte del Comune per un parere sulla possibilità di formazione del silenzio-assenso in ordine al parere richiesto alla Soprintendenza.

Né può ritenersi che la situazione derivatane sia solo frutto di una "cattiva comunicazione" tra enti: è ben vero che apparentemente è intervenuto un esito favorevole, corroborato da tutti i presupposti necessari, ovvero la corrispondenza delle opere con quelle oggetto dell'originaria istanza di condono, ma pur sempre la stessa è successiva alla demolizione delle opere posteriori al 1994 (autodemolizione che gli interessati avrebbero inteso effettuare, ma che, secondo la documentazione che il PG afferma di aver prodotto, risulterebbe peraltro solo fittiziamente effettuata), pratica che sarebbe stata riconosciuta ammissibile dalla stessa Soprintendenza la quale avrebbe, in analoghe situazioni, riconosciuto la condonabilità di manufatti a seguito della demolizione di opere successive.

Ciò contrasta però con la giurisprudenza di legittimità secondo cui, in tema di condono edilizio, la volumetria eccedente i limiti previsti dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, ai fini della condonabilità delle opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993 non è suscettibile di riduzione mediante demolizione eseguita successivamente allo spirare di detto termine, integrando la stessa un intervento, oltre che di per sé abusivo, volto ad eludere la disciplina di legge.

La VinCA

Altro punto da cui emergerebbe l'illegittimità dell'atto è rilevabile per aver il G.E. disposto la revoca dell'ordine demolitorio, nonostante dagli atti emergesse che l'area era sottoposta ai vincoli SIC, ZPS e IBA che, per legge, richiedevano una VincA (Valutazione di Incidenza Ambientale) favorevole per ottenere il condono.

È indubbio che la revoca dell'ordine demolitorio venne disposta dal G.E. senza tener conto che il condono fosse stato rilasciato illegittimamente, in assenza di una condizione fondamentale, ossia il rilascio di una VincA favorevole.

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