

# Annullamento ordine di demolizione: non sempre è legittimo

Il giudice dell'esecuzione è tenuto a verificare tutti i presupposti su cui poggia l'eventuale annullamento dell'ordinanza di demolizione

di [Redazione tecnica](#) – 06.07.2022

Un **ordine di demolizione** è annullabile **solo in fase di esecuzione** dal giudice preposto e comunque sempre dopo avere verificato la sussistenza dei **titoli edilizi** che cancellano l'abuso. Lo conferma la Corte di Cassazione, con la **sentenza n. 24417/2022** della III sez. Penale, sul ricorso proposto contro un'ordinanza con cui il Tribunale ha annullato un ordine di demolizione.

## Annullamento ordine di demolizione: chiarimenti dalla Cassazione

Secondo il giudice dell'esecuzione, era stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria che già non era stata presa in considerazione "per mera svista formale" nell'ordinanza di demolizione. Di diverso avviso l'accusa, che ha parlato di provvedimento abnorme: l'ordine di demolizione era infatti stato annullato senza che nel dispositivo si evidenziassero le ragioni a sostegno della decisione.

Per prima cosa la Cassazione ha ribadito che i provvedimenti emessi dal giudice dell'esecuzione, una volta divenuti formalmente irrevocabili, precludono una nuova decisione sullo stesso oggetto, ma detta preclusione non opera in maniera assoluta e definitiva, bensì *rebus sic stantibus*, ossia **finché non si prospettino nuovi dati di fatto o nuove questioni giuridiche**, per tali intendendosi non solo gli elementi sopravvenuti, ma anche quelli preesistenti dei quali non si sia tenuto conto ai fini della decisione anteriore.

In questo caso la proprietaria, in possesso della sanatoria, aveva in effetti correttamente interpellato il Giudice dell'esecuzione chiedendo la **revoca dell'ordine di demolizione** previa sospensione del provvedimento, insistendo per la fissazione della camera di consiglio. Il Giudice ha invece provveduto *de plano*, qualificando la precedente condotta come mera svista e, in sostanza, modificando radicalmente la precedente decisione senza formalità di sorta.

Si tratta di un **vizio di legittimità**: il provvedimento assunto dal giudice dell'esecuzione, senza fissazione dell'udienza in camera di consiglio, fuori dei casi espressamente stabiliti dalla legge, è affetto da **nullità di ordine generale e a carattere assoluto**, rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento e, se accertata in sede di legittimità, comporta l'annullamento senza rinvio della decisione impugnata.

## Verifica legittimità della sanatoria

Per altro, non è stata compiuta alcuna verifica sul titolo edilizio conseguito in sanatoria dall'interessata, tutto ciò a fronte della costante giurisprudenza della Corte, secondo cui, in tema di **reati edilizi**, il giudice penale può verificare in via incidentale l'illegittimità del **permesso di costruire in sanatoria** che lo rende privo di validi effetti, in quanto contrastante con le previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, dovendosi escludere che il mero dato formale dell'esistenza di tale permesso precluda al giudice ogni valutazione in ordine alla sussistenza del reato.

Allo stesso modo, per revocare l'ordine di demolizione di un immobile oggetto di **condono edilizio**, il giudice dell'esecuzione deve **verificare la legittimità del sopravvenuto atto concessorio** e in particolare:

- 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;
- se l'immobile edificato ricada in zona vincolata, il tipo di vincolo esistente;
- la sussistenza dei requisiti volumetrici o di destinazione assentibili.

In questo caso, il giudice non ha fatto nulla di tutto questo, ma ha soltanto asserito che la concessione in sanatoria non era stata presa precedentemente in considerazione per una semplice svista. Senza verifica dei presupposti di legittimità, l'annullamento dell'ordine di demolizione non è assentibile, motivo per cui il ricorso è stato accolto.