

Ordine di demolizione e acquisizione al patrimonio comunale: la Sentenza della Cassazione

“L’ordine di demolizione non è impugnabile una volta che sia avvenuta l’acquisizione dell’edificio abusivo al patrimonio comunale, in quanto l’ormai ex-proprietario non ha ormai più interesse a intervenire se non per eseguire spontaneamente la demolizione stessa.” E’ questo il principio stabilito dalla Corte di Cassazione con la **SENTENZA n. 6600/2023** (allegata alla presente).

La Cassazione ha confermato che in tema di reati urbanistici, la sanatoria degli abusi edilizi idonea ad estinguere il reato di cui all’art. 44 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a precludere l’irrogazione dell’ordine di demolizione dell’opera abusiva previsto dall’art. 31, comma 9, del medesimo d.P.R. e a determinarne l’eventuale revoca, se emanata successivamente al passaggio in giudicato della sentenza, può essere solo quella rispondente alle condizioni espressamente indicate dall’art. 36 del decreto stesso citato, ovvero il riscontro della doppia conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente:

- sia al momento della realizzazione del manufatto;
- sia al momento della presentazione della domanda di permesso in sanatoria.

Si esclude quindi la possibilità di riconoscere la legittimità di opere originariamente abusive divenute conformi alle norme edilizie o agli strumenti di pianificazione urbanistica soltanto dopo la loro realizzazione.

Inoltre, come ha specificato l’**Adunanza delle sezioni riunite del Consiglio di Giustizia Amministrativa Siciliana** nella **sentenza 70/2023 (allegata)**, l’esercizio del potere sanzionatorio deve, innanzitutto, seguire la scansione procedimentale dettata dall’art. 31 del d.P.R. n. 380/2001:

- il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l’esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell’articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell’abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l’area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3. (comma 2);
- se il responsabile dell’abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall’ingiunzione, il bene e l’area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L’area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (comma 3);
- l’accertamento dell’inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all’interessato, costituisce titolo per l’immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente (comma 4).

L’art. 31 quindi prevede quest’ordine:

- l’emissione del **provvedimento di ingiunzione a demolire**, con il quale viene assegnato il termine di 90 giorni per adempiere spontaneamente alla demolizione ed evitare le ulteriori conseguenze pregiudizievoli;
- dall’**accertamento della inottemperanza all’ordine di demolizione** tramite verbale che accerti la mancata riduzione in pristino;
- l’**atto di acquisizione al patrimonio comunale**, che costituisce il titolo per l’immissione in possesso e per la trascrizione gratuita dell’acquisto della proprietà in capo al Comune.

In allegato le Sentenze:

- [Sentenza n. 6600/2023](#);
- [Sentenza n. 70/2023](#).