

Chi può chiedere la multa alternativa alla demolizione? E per quali abusi edilizi?

Il Consiglio di Stato spiega che anche il proprietario o detentore dell'immobile non responsabile dell'abuso può chiederne la fiscalizzazione

di Paola Mammarella

30.11.2023 - Come funziona la fiscalizzazione dell'abuso edilizio? La multa alternativa alla demolizione non è sempre consentita, ma può essere concessa solo in determinati casi.

La richiesta di fiscalizzazione dell'abuso edilizio può essere avanzata non solo dal responsabile dell'abuso, ma anche dal nuovo proprietario o detentore dell'immobile che non è responsabile della realizzazione delle opere illegittime.

I chiarimenti sono stati forniti dal Consiglio di Stato, che con la sentenza 9799/2023 ha applicato il principio generale dell'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi al caso particolare delle opere irregolari realizzate in alcuni immobili di edilizia residenziale pubblica.

Fiscalizzazione abuso edilizio, il caso

Il Consiglio di Stato si è pronunciato sul caso di alcuni assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, che hanno ricevuto un'ingiunzione a demolire delle opere interne realizzate in difformità dai titoli abilitativi.

Dalle ispezioni sono emersi una diversa distribuzione interna delle tramezzature e il frazionamento del sottotetto.

Alcuni assegnatari hanno chiesto la fiscalizzazione dell'abuso edilizio, cioè la possibilità di pagare una multa per evitare la demolizione. Gli assegnatari si sono anche dichiarati estranei agli abusi edilizi, di cui dovevano essere ritenuti responsabili la cooperativa che ha realizzato gli interventi per conto del Comune e lo stesso Comune i quanto proprietario degli alloggi.

Il Tar, in primo grado, ha confermato l'ordine di demolizione, spiegando che questo può essere imposto al proprietario o al detentore dell'immobile, anche se diverso dal responsabile dell'abuso, perché l'abuso edilizio è una connotazione di natura reale che non si esaurisce con il passaggio di proprietà.

Gli assegnatari si sono quindi rivolti al Consiglio di Stato.

Come funziona la fiscalizzazione dell'abuso edilizio

I giudici del CdS hanno spiegato che l'ordine di demolizione può colpire non solo il responsabile dell'abuso, ma anche il proprietario incolpevole, cioè colui che ha acquistato, o ottenuto in assegnazione, un immobile su cui il precedente proprietario o detentore ha realizzato l'opera abusiva.

I giudici hanno aggiunto che la fiscalizzazione dell'abuso edilizio è consentita dagli articoli 33 e 34 del Testo Unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) quando il ripristino dello stato dei luoghi non risulta possibile o quando la demolizione della parte abusiva danneggerebbe anche quella eseguita in conformità alle norme edilizie e urbanistiche.

Nell'edilizia residenziale pubblica, il Comune deve controllare la regolarità dei lavori effettuati ma, una volta assegnati gli alloggi, gli obblighi vengono trasferiti agli assegnatari. Spetta quindi all'assegnatario, anche se incolpevole, eseguire l'ordine di demolizione.

Di conseguenza, il proprietario o detentore incolpevole può anche chiedere la fiscalizzazione dell'abuso edilizio.

Dopo aver accertato che la demolizione non sarebbe stata possibile senza danneggiare le parti legittime dell'immobile, il CdS ha consentito la fiscalizzazione dell'abuso edilizio a carico degli assegnatari, detentori degli immobili.