

Inottemperanza all'ordine di demolizione: l'acquisizione al patrimonio comunale può riguardare gli immobili abusivi e tutta l'area di sedime

L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere edilizie abusivamente realizzate rappresenta una misura di carattere sanzionatorio che consegue automaticamente all'inottemperanza dell'ordine di demolizione.

di [Matteo Peppucci](#) – 07.11.2023

Abbiamo, di recente, trattato il caso di un'ordinanza di demolizione ['recapitata' al gestore dell'immobile](#) che però non era responsabile dell'abuso edilizio.

Stavolta l'ordinanza viene recapitata al 'destinatario' giusto, il proprietario dell'immobile: il Consiglio di Stato, nella sentenza 8515/2023 del 26 settembre, ricorda le conseguenze in caso di mancata ottemperanza.

Gli abusi edilizi non demoliti

Il caso si riferisce a cinque corpi di fabbrica, della superficie complessiva di 2.084 mq., sanzionati con l'ordinanza di demolizione con cui il Comune stabiliva che, in caso di inottemperanza, avrebbe acquisito solo i cinque fabbricati, *"l'area di sedime, nonché quella necessaria alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive"*.

L'acquisizione al patrimonio comunale di fabbricati e area di sedime

Poi l'amministrazione comunale ha accertato l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione, disponendo contestualmente l'acquisizione al patrimonio comunale non solo dei cinque fabbricati di 2.084 mq., ma **anche dell'intera particella** di 13.000 mq.

Per Palazzo Spada, il TAR ha **correttamente disposto l'acquisizione di tutta l'area di pertinenza di mq. 13.000**, che **non supera la misura massima** prevista dall'[art. 31 comma 3 del dpr 380/2001](#) in relazione alla complessiva superficie degli abusi (mq. 2.084).

Il Tar ha anche puntualizzato che **tale acquisizione si giustifica, altresì, per il basso indice di fabbricabilità fondiaria** della zona "E1" in questione (interessata dagli abusi edilizi di che trattasi), per la quale il Piano Regolatore Generale vigente del Comune resistente prevede un indice di fabbricabilità massimo di 0,05 mc./mq., di cui 0,03 mq. per la residenza.

In ogni caso - aggiunge il Consiglio di Stato - il provvedimento con il quale viene disposta l'acquisizione gratuita - costituente titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari - **può essere adottato senza la specifica indicazione dell'ulteriore area oggetto di acquisizione**, potendosi procedere a tale individuazione anche con un successivo separato atto attuativo, adeguatamente motivato sul punto.

Inottemperanza all'ordine di demolizione: conseguenze, acquisizione al patrimonio comunale, sanzione pecuniaria

L'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato ha fornito diversi e importanti chiarimenti sulla natura dell'illecito della mancata ottemperanza all'ordine di demolizione e sul connesso atto di acquisizione al patrimonio comunale.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Inottemperanza all'ordine di demolizione e acquisizione al patrimonio comunale

Palazzo Spada evidenzia infatti che, in tema edilizio, l'**acquisizione gratuita al patrimonio comunale** delle opere edilizie abusivamente realizzate rappresenta una misura di carattere sanzionatorio che **consegue automaticamente all'inottemperanza dell'ordine di demolizione**. Per la sua adozione **non è necessaria la previa comunicazione di avvio del procedimento** (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 02/11/2022, n. 9470).

Inoltre, come correttamente rilevato dal TAR, l'ordinanza impugnata dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'intera particella di mq. 13.000, restando **ben al di sotto del predetto limite del decuplo** e ciò è sufficiente per la corretta individuazione del bene da acquisire.

Infine, si sottolinea come la giurisprudenza ha affermato che in tema di acquisizione gratuita dell'immobile abusivo, a seguito di inottemperanza dell'ordine di demolizione, **l'automatismo dell'effetto acquisitivo per l'area di sedime rende superflua ogni motivazione sul punto e l'individuazione della stessa può evincersi anche dalla descrizione degli interventi sanzionati** (Cons. Stato, sez. VII, 16/02/2023, n. 1643).

Leggi anche

[Abusi edilizi commessi da altri: l'attuale 'gestore' dell'immobile non può ricevere l'ordinanza di demolizione](#)

[Inottemperanza all'ordine di demolizione: conseguenze, acquisizione al patrimonio comunale, sanzione pecuniaria](#)

[Come fermare l'ordinanza di demolizione dell'abuso: SCIA in sanatoria inutile, servono istanza di condono o accertamento di conformità](#)

[Inottemperanza all'ordine di demolizione dell'abuso edilizio: novità dal Consiglio di Stato](#)

[Inottemperanza all'ingiunzione di demolizione e acquisizione al patrimonio comunale: tutto sull'atto di accertamento](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*