

Annullamento demolizione: quando è possibile?

La Cassazione definisce le condizioni necessarie per la revoca di un ordine di demolizione di abusi edilizi e le verifiche che deve compiere il Giudice dell'esecuzione

di [Redazione tecnica](#) – 21.06.2023

Quando è possibile la revoca di un ordine di demolizione? L'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ottenuto successivamente al passaggio in giudicato della sentenza comporta automaticamente la revoca di detto ordine?

Annullamento demolizione: la sentenza della Cassazione

Ha risposto a queste domande la sentenza della Corte di Cassazione 29 maggio 2023, n. 23311 che ci consente di fare il punto relativamente agli effetti della sanatoria edilizia ottenuta a seguito di ordinanza di demolizione confermata a seguito di sentenza.

Il caso oggetto dell'intervento della Cassazione può essere così riassunto:

- a seguito della sentenza di condanna il Procuratore della Repubblica ingiunge la demolizione di un immobile abusivo;
- con successive ordinanze, l'amministrazione ingiunge la demolizione e lo sgombero, acquisizione al patrimonio comunale ed immissione in possesso dell'immobile;
- in primo grado il TAR, sollecitato dai condannati, aveva dapprima sospeso l'efficacia del provvedimento di sgombero ed acquisizione al patrimonio pubblico del manufatto, quindi aveva dichiarato improcedibile il ricorso per cessata materia del contendere, in conseguenza di due provvedimenti amministrativi intervenuti nelle more: l'ordinanza di revoca in autotutela dell'ordinanza di sgombero ed acquisizione ed il permesso di costruire in sanatoria rilasciato a seguito di istanza presentata dai condannati.

In questo caso a proporre ricorso è il Procuratore della Repubblica, deducendo i seguenti motivi:

- inosservanza ed erronea applicazione dell'art. 31, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 in quanto il permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune sarebbe illegittimo, in quanto il bene da demolire sarebbe stato acquisito al patrimonio comunale - ope legis - decorsi 90 giorni dalla notifica dell'ordine di demolizione;
- violazione ed erronea applicazione dell'art. 666 cod. proc. pen. perché i condannati in sede penale non sarebbero stati legittimati a proporre incidente di esecuzione, in quanto l'acquisizione del bene al patrimonio del Comune avrebbe comportato che sullo stesso i privati non potevano rivendicare alcun interesse giuridico.

L'acquisizione a patrimonio comunale

La Cassazione, confermando le deduzioni del Procuratore Generale, ha ricordato che 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.

L'effetto acquisitivo si verifica 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;
- la trascrizione serve a rendere opponibile il trasferimento ai terzi a norma dell'art. 2644 cod. civ.

Nel caso di specie, però, diversamente da come rilevato dal P.G., tale automatica acquisizione al patrimonio del Comune era stata travolta dall'annullamento in autotutela dell'apposita ordinanza emessa dall'amministrazione. A seguito di tale annullamento i condannati, a seguito di istanza presentata ai sensi

dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) avevano ottenuto il permesso di costruire in sanatoria in forza del quale il Giudice dell'esecuzione ha revocato l'ordine di demolizione.

La revoca dell'ordine di demolizione

Ciò premesso, i giudici di Cassazione hanno ricordato un principio consolidato a mente del quale, in tema di reati urbanistici, la sanatoria degli abusi edilizi idonea:

- ad estinguere il reato di cui all'art. 44 del Testo Unico Edilizia;
- a precludere l'irrogazione dell'ordine di demolizione dell'opera abusiva previsto dall'art. 31, comma 9, del medesimo T.U. Edilizia;
- a determinare, se eventualmente emanata successivamente al passaggio in giudicato della sentenza, la revoca di detto ordine;

può essere solo quella rispondente alle condizioni espressamente indicate dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 che ha previsto nel nostro ordinamento l'accertamento di conformità che consente di presentare istanza per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Alla base della sanatoria edilizia è richiesta la doppia conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente al momento sia della realizzazione del manufatto, sia della presentazione dell'istanza di sanatoria stessa.

Tra le altre cose, la Cassazione ricorda che è esclusa la possibilità che tali effetti possano essere attribuiti alla cd. "sanatoria giurisprudenziale" o "impropria", che consiste nel riconoscimento della legittimità di opere originariamente abusive che, solo dopo la loro realizzazione, siano divenute conformi alle norme edilizie ovvero agli strumenti di pianificazione urbanistica.

I doveri del Giudice dell'esecuzione

L'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria non determina automaticamente l'estinzione del reato edilizio. È, infatti, compito del Giudice dell'esecuzione verificare la legittimità del permesso di costruire in sanatoria emesso. Verifica che non si deve limitare a riscontrarne il rilascio.

Tale verifica ha, infatti, ad oggetto:

- la legittimità e l'efficacia del titolo abilitativo sotto il profilo del rispetto dei presupposti e dei requisiti di forma e di sostanza richiesti dalla legge per il corretto esercizio del potere di rilascio;
- la corrispondenza di quanto autorizzato alle opere destinate alla demolizione;
- qualora trovino applicazione disposizioni introdotte da leggi regionali, la conformità delle stesse ai principi generali fissati dalla legislazione nazionale.

Nel caso di specie tali verifiche non sono state correttamente compite, pertanto la Cassazione ha annullato l'ordinanza di revoca della demolizione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*