

# Nulla l'ingiunzione di pagamento per somme relative a lavori che violano la normativa antisismica

di Roberto Rizzo

Illegittima la delibera di approvazione della spesa per illecità dell'oggetto, contrario all'ordine pubblico

**Martedì 19 settembre 2023**

La **normativa antisismica** ha la funzione essenziale di tutelare l'ordine pubblico in quanto mirante a preservare, nelle zone espressamente dichiarate a rischio sismico, la **sicurezza dei cittadini residenti e delle costruzioni** ivi edificate, indipendentemente dai materiali impiegati per le costruzioni e dalle relative strutture nonché dalla natura precaria o permanente dell'intervento realizzato, essendo assolutamente prevalente l'esigenza di assicurare, in maniera permanente, la pubblica incolumità (Corte di Cassazione, ordinanza n. 42818/2018).

Ne consegue che una delibera assembleare con la quale sia stato approvato il **rifacimento del torrino delle scale**, a seguito della presentazione di una Segnalazione certificata d'inizio attività senza avere preventivamente ottenuto il parere favorevole del Genio Civile, necessario in quanto il fabbricato è posto in zona sismica, deve essere dichiarata nulla (e non annullabile), per illecità dell'oggetto (Corte di Cassazione, SS. UU., sentenza n. 9839/2021), con conseguente revoca del monitorio ottenuto per il pagamento delle spese straordinarie necessarie all'esecuzione delle opere.

Questi i rilevanti principi di diritto enunciati dal **Tribunale di Agrigento nella sentenza n. 1285 del 22 agosto 2023**.

## Normativa antisismica nella vicenda processuale

Con la pronuncia in commento, il tribunale agrigentino, in funzione di giudice d'appello, ha dunque confermato la decisione assunta, in primo grado, dal competente Giudice di Pace, ed ha, per l'effetto, **revocato il decreto ingiuntivo** ottenuto dal condominio convenuto, accertando la nullità della delibera assembleare fondante il monitorio che aveva dato il via all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento del torrino delle scale, in violazione del dettato dell'articolo 23 del D.P.R. 380/2001, in quanto la necessaria SCIA era stata presentata senza la preventiva acquisizione del parere del Genio Civile, trattandosi di edificio ubicato [in zona sismica](#) ai sensi delle [leggi 64/74 e 1086/71](#).

Il Tribunale, risolte alcune questioni preliminari relative all'accertata legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, ritenuta sussistente anche in relazione alla riscossione di somme di natura straordinaria, attesa l'esistenza della delibera assembleare di approvazione del piano di riparto delle somme necessarie all'esecuzione dei lavori di adeguamento alla normativa antisismica, ne ha però accertato l'invalidità, nella forma patologica più grave della nullità, proprio sulla base della corretta ricostruzione del concetto di ordine pubblico, la cui **violazione determina l'illegittimità insanabile della determinazione dell'assemblea**.

## L'ambito di operatività della tutela dell'ordine pubblico

Osserva il giudice d'appello che non ogni abuso edilizio o irregolarità urbanistica, ambientale ed idrogeologica, sia automaticamente riconducibile al **concetto di tutela dell'ordine pubblico**, la cui rilevanza è da ricollegarsi, viceversa, solo a quelle norme inderogabili poste a presidio e salvaguardia dei più importanti istituti e principi dell'ordinamento giuridico, e non già ad ogni norma imperativa in quanto tale.

La Corte di Cassazione, con la recente ordinanza numero 25187/2021, ha chiarito che per quanto la disciplina urbanistico/edilizia e di governo del territorio rientri nel concetto di ordine pubblico, tale carattere va, tuttavia, escluso in relazione a quelle norme che non si pongano come assolutamente inderogabili, nel senso che la loro violazione può, sussistendone i presupposti previsti dall'ordinamento, essere comunque superata, mediante il ricorso ad una procedura di sanatoria o, comunque, di successiva regolarizzazione.

Ebbene, la normativa la cui violazione è stata accertata nel caso di specie è da valutarsi certamente di **carattere imperativo** nel senso proprio del termine, e, come tale, posta a tutela dell'ordine pubblico, come definito dalla richiamata giurisprudenza di legittimità.

La richiesta di presentazione della SCIA con acquisizione preventiva del Genio Civile, trattandosi di zona sottoposta a vincolo sismico, ha, infatti, una funzione di tutela preventiva, non meramente formale, quanto, piuttosto sostanziale e, per l'effetto, fondamentale, per avere l'ordinamento ritenuto necessario il preliminare compimento di adeguati studi di fattibilità e il deposito di idonea certificazione, non superabili attraverso postume acquisizioni documentali.

Indice fondamentale a supporto della correttezza di tale interpretazione è la **sussistenza dell'ordine di demolizione** e di ripristino emesso dal competente SUE del comune, rispetto al quale il condominio non prova, né tantomeno, allega la possibilità di successiva regolarizzazione dell'abuso.

Appello rigettato, dunque, conferma della sentenza di primo grado, con conseguente revoca dell'opposto decreto ingiuntivo, ma spese di lite compensate tra le parti, alla luce della complessità delle questioni affrontate.

Articolo tratto da *Teknoring*