

Urbanistica 21 Giugno 2021

# Edilizia privata, la casa abusiva e non antisismica deve essere demolita

di Giulio Benedetti

◀ Stampa

## In breve

Se l'abuso è stato dichiarato con sentenza irrevocabile di condanna, dice la Corte di Cassazione

L'abitazione, dichiarata abusiva con sentenza irrevocabile di condanna, deve essere demolita a seguito dell'emissione dell'ingiunzione dal Procuratore della Repubblica. Il Comune (art. 31 D.P.R. 380/2001) può evitare la demolizione dell'immobile con una deliberazione consiliare che ne dichiara la destinazione ad interessi pubblici, ma l'opera non deve contrastare rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. La Corte di Cassazione (sent. 23360/2021) ha dichiarato inammissibile il ricorso di un sindaco avverso l'ordinanza del giudice dell'esecuzione che ordinava la demolizione di un immobile edificato, senza il permesso di costruire ed in violazione della normativa antisismica di due appartamenti, collegati da una scala interna, rimasti allo stato grezzo, i quali erano stati acquisiti al patrimonio comunale.

L'acquisizione era stata originata a seguito di un'ordinanza di demolizione, emessa dal Comune, nei confronti del contravventore che era rimasta inadempita per i 90 giorni previsti dalla legge. Il giudice dell'esecuzione dichiarava la genericità della delibera comunale, con la quale era stata evitata la demolizione mediante la dichiarazione di prevalenza dell'interesse pubblico alla conservazione dell'immobile. Il sindaco ricorreva in cassazione avverso l'ordinanza lamentandone l'illegittimità. Il ricorrente affermava che la delibera rispondeva all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 poiché aveva verificato che la zona dove è costruito l'immobile è dotata di opere di urbanizzazione, non contrasta con gli interessi urbanistici ed ambientali e di rispetto dell'assetto idrogeologico e non è assoggettata a vincoli paesaggistici ed ambientali.

La Corte di Cassazione ha affermato, secondo la sua giurisprudenza, che l'ordine di demolizione impartito dal giudice è espressione di un potere sanzionatorio ed autonomo rispetto all'analogo potere dell'autorità amministrativa. Ne consegue che deve essere eseguito in ogni caso con la eccezione di una deliberazione consiliare emessa per la prevalente esistenza di prevalenti interessi pubblici, sempre che non contrasti con rilevanti interessi pubblici ed ambientali. Il giudice di legittimità osservava che la delibera consiliare difettava del carattere della concretezza ed era sindacabile poiché, nella stessa, la valutazione dell'interesse pubblico consisteva nell'affermazione che l'immobile sarebbe destinato, in futuro, ad alloggio oggetto di alienazione per edilizia residenziale e sociale, senza dare conto delle specifiche esigenze che giustificavano la scelta effettuata. Invero non bastava indicare una finalità pubblica generica per l'immobile, ma occorreva indicare le ragioni per le quali proprio quell'immobile abusivo e non antisismico potesse essere destinato ai soggetti meno abbienti.

La Corte di Cassazione sosteneva che giustamente il giudice dell'esecuzione aveva affermato che la delibera consiliare difettava della concretezza e l'attualità dell'interesse pubblico conseguito, in assenza di una verifica di abitabilità del medesimo, demandata in futuro all'iniziativa dell'eventuale assegnatario. Il difetto della delibera consisteva anche nella constatazione che l'immobile era abusivo e realizzato in dispregio delle norme antisismiche, norme che rientrano tra gli interessi pubblici relativi alla realizzazione degli interventi edilizi. La Corte di Cassazione, pertanto, concludeva che il Tribunale avesse legittimamente escluso l'effetto ostativo della demolizione, derivante da una valutazione in termini di attualità degli interessi pubblici alla conservazione dell'opera e della mancanza di contrasto con rilevanti interessi pubblici. Il giudice di legittimità osservava che il ricorrente versava in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità e lo condannava, per l'art. 616 c.p.c., al pagamento di euro duemila alla Casa delle ammende

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]