

Abuso edilizio, il manufatto va demolito o è possibile pagare la sanzione alternativa?



Abuso edilizio, il Consiglio di Stato fornisce nuovi chiarimenti su quando è necessario demolire e quando si può ottenere la sanzione pecuniaria alternativa.

Il manufatto va demolito se è eseguito in totale difformità dal titolo abilitativo; non è possibile neanche chiedere la sanzione pecuniaria alternativa se la concessione in sanatoria è illegittima.

Il Consiglio di Stato ha fornito chiarimenti in materia di abuso edilizio e demolizione, esprimendosi sull'applicabilità dell'art. 38 del dpr 380/2001.

Nel caso in esame, i proprietari di un'azienda agricola avevano ottenuto una concessione edilizia per la costruzione di un capannone.

Il rilascio del titolo abilitativo era subordinato alle seguenti prescrizioni:

- la destinazione d'uso doveva essere "a magazzino di granaglie" (non produttivo)
- non era possibile realizzare chiusure perimetrali di tipo fisso

I proprietari, tuttavia, procedevano alla realizzazione di tamponamenti laterali del capannone. Di conseguenza il Comune disponeva la demolizione parziale delle opere abusive.

I responsabili della violazione chiedevano e ottenevano una concessione in sanatoria per le opere realizzate in difformità.

Tuttavia, a seguito del ricorso presentato dai proprietari confinanti, il Tar Friuli Venezia Giulia annullava tutti i titoli edilizi rilasciati in sanatoria.

Dopo una serie di vicissitudini amministrative e legali durate ben 20 anni si giunge alla sentenza del Consiglio di Stato.

Abuso edilizio e concessione in sanatoria, la sentenza del Consiglio di Stato

I giudici di Palazzo Spada con la sentenza n. 3559/2016 confermano la decisione di primo grado.

Stabiliscono la **legittimità dell'ordine di demolizione integrale** emesso dal Comune, in quanto l'abuso edilizio compiuto è relativo a:

- un **aumento di volumetria** (i proprietari avevano trasformato, mediante tamponature laterali, una tettoia aperta in un capannone chiuso)
- una **diversa utilizzazione** rispetto a quanto previsto dalla concessione (da attività agricola ad industriale)

Si tratta quindi di un'opera realizzata in **totale difformità rispetto alla concessione edilizia**.

Il CdS inoltre respinge anche il ricorso con cui i proprietari chiedevano la **sanzione alternativa alla demolizione**.

L'art. 38 del dpr 380/2001 prevede che

in caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in

pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite [...]

Il CdS spiega però il caso in esame è relativo all'annullamento di un provvedimento di sanatoria e non del permesso di costruire originario.

Nel caso di annullamento del permesso di costruire, il cittadino ha realizzato un'opera edilizia sulla base di un titolo rilasciato dall'Amministrazione, anche se poi annullato.

Nel caso, invece, di opera abusiva che ha ottenuto successivamente un provvedimento di sanatoria poi rivelatosi illegittimo e quindi annullato **non è possibile disporre una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione.**

Infine, il Consiglio di Stato ribadisce alcuni principi già consolidati in materia di abusi edilizi:

- l'abuso edilizio non è soggetto a termini di decadenza e prescrizione: la demolizione è legittima anche dopo 20 anni
- l'illecito edilizio è permanente: si conserva nel tempo l'interesse pubblico al ripristino dell'ordine violato, che è sempre prevalente sull'interesse del privato al mantenimento dell'opera abusiva
- non vi è necessità di motivare in modo particolare l'ordine di demolizione del manufatto illecitamente costruito, nemmeno quando è decorso un notevole lasso di tempo

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"