

URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Abusi edilizi, sanzione pecuniaria solo se non si può procedere con la demolizione

L'articolo 34 del testo unico dell'edilizia sugli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire va interpretato nel senso che la sanzione pecuniaria si applica soltanto se sia oggettivamente impossibile procedere alla demolizione dell'opera abusiva ([Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza n. 4013/2017](#)).

Con questo principio il massimo organo di giustizia amministrativa ha confermato la pronuncia con la quale il Tar Emilia Romagna - Bologna aveva respinto il ricorso proposto dai proprietari di un edificio contro il Comune di Bologna, perché quest'ultimo si era espresso negativamente alla richiesta degli stessi di essere ammessi al pagamento della sanzione pecuniaria per aver commesso un abuso edilizio (nella fattispecie, la chiusura e l'ampliamento fuori sagoma del terrazzo mediante l'installazione di profilati in vetro e alluminio).

Cornice normativa

In materia di abusi nelle costruzioni, la disciplina sanzionatoria prevista dal testo unico dell'edilizia (Tue) contempla tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: l'ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità (articolo 31); l'ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio (articolo 32) e l'ipotesi residuale degli interventi eseguiti in parziale difformità ex articolo 34. Disposizione secondo cui gli abusi parzialmente difformi sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili entro il termine fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio (comma 1), tranne che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, nel qual caso il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se a uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del territorio, per le opere adibite a usi diversi da quello residenziale (comma 2), fermo restando che non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali (comma 2-ter).

La pronuncia di Palazzo Spada

La sentenza si incentra sulla valutazione dell'Ufficio tecnico comunale: «la rimozione dell'abuso non comporterebbe un pregiudizio statico alla porzione legittima di fabbricato» e sulla conseguenziale decisione del Tar Emilia Romagna di ritenere insussistenti i presupposti per applicare la sanzione pecuniaria in luogo della demolizione e di disporre una verifica o una consulenza tecnica d'ufficio: «le perizie prodotte dai ricorrenti avevano accertato che la rimozione dell'opera abusiva non avrebbe pregiudicato la restante parte dell'edificio».

L'indirizzo giurisprudenziale

Di qui la pronuncia del Consiglio di Stato che si allinea al consolidato indirizzo giurisprudenziale, secondo cui l'articolo 34 del Tue deve essere interpretato in conformità alla natura di illecito posto in essere e alla sua valenza derogatoria rispetto alla regola generale posta dal primo comma del medesimo articolo (Consiglio di Stato, Sezione V, n. 6071/2012). Con la conseguenza che la citata sanzione pecuniaria deve essere applicata:

- in modo tale da far emergere «in modo inequivoco che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, potrebbe incidere sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso» (ex multis, Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza 30 marzo 201, n. 1484; Consiglio Stato, Sezione V, 8 novembre 198, n. 700);

- a prescindere dagli aspetti relativi alla eccessiva onerosità dell'intervento, in quanto se si potesse prendere in esame anche il costo della demolizione, si rischierebbe di trasformare tale sanzione «in una sorta di condono mascherato con incidenza negativa grave sul complessivo assetto del territorio» e si tradirebbe l'intento del legislatore di escludere la demolizione soltanto nel caso che possa essere compromessa la stabilità dell'intero edificio, e dunque anche nell'ipotesi in cui siano stati realizzati strumenti o impianti più o meno costosi (Consiglio di Stato, Sezione VI, n. 1912/2013). Sentenza, quest'ultima, che ha riformato la pronuncia con la quale il Tar Emilia Romagna aveva accolto il ricorso proposto contro una ordinanza del Comune di Bologna che disponeva la demolizione di opere “essenziali” quali impianti acqua/luce/gas/riscaldamento realizzati abusivamente, con la motivazione che la demolizione, ancorché non incidente sulla staticità dell'edificio, avrebbe reso indispensabile una completa e onerosa trasformazione dell'assetto distributivo e impiantistico della porzione rimanente.

Fonte: Il Sole 24 Ore del 05/10/2017

Autore: Pietro Verna