

Abusi edilizi e ordine di demolizione: al decorso del tempo non segue una sanatoria automatica

29 Marzo 2018

La mera inerzia da parte dell'amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che è sin dall'origine illegittimo, ovvero un abuso edilizio, né solleva dalle sue responsabilità il proprietario dell'immobile.

Lo ha chiarito il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 1893 del 26 marzo 2018** con la quale ha respinto un ricorso contro una precedente decisione del tribunale di primo grado e confermato il concetto per il quale non è in alcun modo concepibile l'idea stessa di connettere al decorso del tempo e all'inerzia dell'amministrazione la sostanziale perdita del potere di contrastare l'abusivismo edilizio.

I fatti

Con il ricorso promosso in primo grado, i ricorrenti proprietari di un appartamento impugnavano una determinazione dirigenziale con la quale il Comune aveva ingiunto loro la demolizione di «una veranda con struttura in alluminio e vetri con grigliato ligneo esterno di mt. 1,50 X 4,00 circa adibita a lavanderia, e di «una veranda con infissi in alluminio, priva di vetri di mt. 1,00X2,00 circa adibito a ripostiglio», in quanto entrambe realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Il ricorso presentato in primo grado e reiterato al Consiglio di Stato verteva su due punti:

- il fatto che il Comune avrebbe ommesso di considerare che le opere erano risalenti nel tempo – essendo state realizzate nel corso degli anni settanta dai precedenti proprietari dell'unità immobiliare – e che si trattava di struttura di minima consistenza (6 mq e 3 mq su un terrazzo della superficie complessiva di ben 155 mq);
- la circostanza che il provvedimento impugnato sarebbe stato comunque illegittimo, non rientrando le opere contestate nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia (di cui agli articoli 33 del d.P.R. n. 380 del 2001, e dell'art. 16 della legge della Regione Lazio n. 15 del 2008), trattandosi di pertinenze che non impegnavano un volume superiore al 20% dell'appartamento di proprietà, di talché la loro realizzazione in assenza di DIA sarebbe stata perseguibile soltanto a mezzo di sanzione pecuniaria.

La decisione del Consiglio di Stato

I giudici di Palazzo Spada hanno rigettato il ricorso e confermato la tesi di primo grado, affermando che la mera inerzia da parte dell'amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che (l'edificazione sine titolo) è sin dall'origine illegittimo.

Secondo il Consiglio di Stato, non è in alcun modo concepibile l'idea stessa di connettere al decorso del tempo e all'inerzia dell'amministrazione la sostanziale perdita del potere di contrastare l'abusivismo edilizio, ovvero di legittimare in qualche misura l'edificazione avvenuta senza titolo, non emergendo oltretutto alcuna possibile giustificazione normativa a una siffatta – e inammissibile – forma di sanatoria automatica.

Se pertanto il decorso del tempo non può incidere sull'ineludibile doverosità degli atti volti a perseguire l'illecito attraverso l'adozione della relativa sanzione, deve conseguentemente essere escluso che l'ordinanza di demolizione di un immobile abusivo debba essere motivata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata. In tal caso, è del tutto congruo che l'ordine di demolizione sia adeguatamente motivato mercé il richiamo al comprovato carattere abusivo dell'intervento, senza che si impongano sul punto ulteriori oneri motivazionali, applicabili nel diverso ambito dell'autotutela decisoria.

Il decorso del tempo, lungi dal radicare in qualche misura la posizione giuridica dell'interessato, rafforza piuttosto il carattere abusivo dell'intervento: l'eventuale connivenza degli amministratori locali pro tempore o anche la mancata conoscenza dell'avvenuta commissione di abusi non fa venire meno il dovere dell'Amministrazione di emanare senza indugio gli atti previsti a salvaguardia del territorio.

Anche nel caso in cui l'attuale proprietario dell'immobile non sia responsabile dell'abuso e non risulti che la cessione sia stata effettuata con intenti elusivi, le conclusioni sono le stesse.

Inoltre, le vicende di natura civilistica, aventi per oggetto la titolarità di un bene, non incidono sul doveroso esercizio del potere, conseguente alla violazione delle regole urbanistiche ed edilizie.

In riferimento al secondo motivo dell'appello, il Consiglio di Stato ha ricordato che ai sensi dell'art. 10, comma I, lettera c), del D.Lgs. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino, modifiche del volume, dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia). In via residuale, la SCIA assiste invece i restanti interventi di ristrutturazione c.d. «leggera» (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione che non rispettino la sagoma dell'edificio preesistente).

Trasformazione di un balcone in una veranda

Nel caso di specie, le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire. Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto. Né può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata (come nella specie) con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Deve anche escludersi che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una «pertinenza» in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.

[sentenza-cds-26.03.2018-1893](#)