Immobile abusivo? Vietati gli interventi di manutenzione ordinaria

12 Novembre 2020

Se un immobile è abusivo, su di esso non può essere realizzato nessun intervento, nemmeno di manutenzione ordinaria. Lo ha spiegato la Corte di Cassazione con la sentenza 27993/2020.

Manutenzioni su immobili abusivi, il caso

Nel caso esaminato, il proprietario di un terreno aveva realizzato una serie di interventi di modifica e adeguamento di una pista di motocross modificando la destinazione urbanistica da suolo agricolo in impianto sportivo scoperto.

La pista era stata costruite senza le dovute autorizzazioni. Gli interventi di modifica erano stati quindi realizzati su un immobile abusivo. Era quindi sorto un contenzioso durante il quale il Pubblico Ministero aveva chiesto il sequestro dell'impianto, ma il Tribunale di primo grado aveva respinto tale richiesta.

Immobili abusivi, no alla manutenzione ordinaria

I giudici della Cassazione hanno ribaltato la situazione prendendo in considerazione le dichiarazioni dei tecnici del Comune interessato, secondo i quali la pista in area agricola non era compatibile con il contesto urbano circostante. L'impianto, infatti, si trovava in un luogo troppo vicino alle abitazioni circostanti.

Quanto alla pista, dall'analisi della documentazione è emerso che avrebbe dovuto avere carattere provvisorio, ma dagli anni Novanta, dopo la sua realizzazione, non era stata più rimossa. Il titolo abilitativo presentato negli anni Novanta risultava inoltre in contrasto con gli strumenti urbanistici, che in zona agricola consentivano solo la costruzione di edifici pertinenti con la conduzione dei fondi rustici.

La Cassazione ha ritenuto illegittime le opere di manutenzione del terreno e livellamento della pista tramite ruspe dal momento che "le stesse ricadevano su un'opera illegittima e dunque costituivano una ripresa dell'originaria attività illecita".

I giudici hanno concluso spiegando che non conta la tipologia delle opere eseguite, quindi il fatto che una manutenzione ordinaria non sia particolarmente impattante sul territorio, ma la "qualificabilità come prosecuzione di un'attività edilizia abusiva".