

EDILIZIA ED URBANISTICA: Consiglio di Stato - Sezione Terza - Sentenza 22 settembre 2025, n. 7455, in Guida al Diritto n. 40 del 2025, pag. 90, nota di Giuseppe Cassano.

Edilizia ed urbanistica -Repressione abusi edilizi -Attività vincolata -Ragioni -Ordinanza di demolizione - Mancata ottemperanza -Effetti: automatica traslazione del manufatto abusivo al patrimonio del Comune e sanzione pecuniaria.

L'attività di repressione degli abusi edilizi ha natura vincolata, ragion per cui l'ordinanza di demolizione è un atto dovuto e rigorosamente vincolato: la repressione dell'abuso corrisponde, per definizione, all'interesse pubblico al ripristino dello stato dei luoghi illecitamente alterato. Il tema delle conseguenze sottese alla mancata ottemperanza all'ordinanza di demolizione impone uno sguardo al quadro normativo di riferimento che è dato, essenzialmente, dall'articolo 31 del Dpr 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Tale disposizione, nel disciplinare gli effetti derivanti della mancata esecuzione dell'ordine di demolizione, prescinde dalle ragioni per cui questo è stato emesso: la norma, infatti, risulta applicabile sia quando il provvedimento di ripristino riguardi un'opera eseguita in assenza di titolo edilizio, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, sia allorché il detto provvedimento si riferisca a un manufatto eseguito sulla base di un titolo abilitativo successivamente annullato (Consiglio di Stato, n. 1487/2023). L'inottemperanza all'ordine di demolizione comporta, inderogabilmente, l'automatica traslazione del manufatto abusivo al patrimonio del Comune e, una volta acquisito detto bene, l'amministrazione può optare per la demolizione d'ufficio o per la sua destinazione a una finalità pubblicistica, purché la sua conservazione "non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico". Non solo, l'articolo 31 citato riconduce alla condotta dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire un abuso edilizio due distinte sanzioni, rispettivamente: › una di natura ablatoria (l'acquisizione del bene al patrimonio del Comune) e › una pecuniaria (la corresponsione di una somma di danaro ricompresa nella forbice edittale da duemila a ventimila euro, misura massima sempre applicabile laddove l'illecito sia stato realizzato in zona sottoposta a vincolo), quest'ultima inserita con l'aggiunta dei commi 4-bis, 4-ter e 4-quater, per effetto dell'articolo 17, I, lettera q-bis), della legge n. 164/2014 (di conversione, con modifiche, del Dl n. 133/2014), allo scopo di rinforzare l'efficacia del precetto.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Calvizzano;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 17 settembre 2025 il Cons.
Carmelina Addesso;

Vista l'istanza di passaggio in decisione senza discussione depositata dalle parti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. L'odierno appellante chiede la riforma della sentenza in epigrafe indicata che ha accolto solo in parte il ricorso proposto avverso il provvedimento prot. n. 2304 del 04/10/2017 di acquisizione gratuita al patrimonio comunale e il provvedimento prot. n. 9842 del 10/10/2017 di irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di euro 20.000,00 ai sensi dell'art. 31, comma 4 bis, d.P.R. 380/2001.
2. Il T.a.r. adito accoglieva parzialmente il ricorso, annullando il provvedimento di acquisizione nella parte in cui disponeva, oltre all'acquisizione del manufatto abusivo descritto nell'ordinanza di demolizione e dell'area di sedime, anche dell'area circostante. Respingeva, invece, le ulteriori censure relative all'omessa comunicazione di avvio del procedimento, al difetto di motivazione, alla nullità dell'atto di acquisizione per mancata specificazione dell'area di sedime da acquisire.
3. L'appellante ha interposto appello, articolando tre motivi di gravame, riproduttivi dei motivi di ricorso respinti dal T.a.r.
4. Si è costituito in resistenza il Comune di Calvizzano.
5. All'udienza di smaltimento del 17 settembre 2025 la causa è stata trattenuta in decisione.
6. L'appello è infondato.
7. Con il primo motivo di appello l'appellante deduce "*Error in iudicando. Violazione e falsa applicazione D.P.R. n. 380/2001 Violazione e falsa applicazione l. n. 241/1990- Violazione art. 97 Cost*", in quanto il provvedimento amministrativo non reca la dettagliata descrizione delle opere da acquisire.
8. Il motivo è infondato.
9. Secondo l'univoco orientamento della giurisprudenza, la mancata ottemperanza a un'ordinanza di demolizione comporta l'acquisizione automatica al patrimonio comunale delle opere abusive e dell'area di sedime su cui esse insistono, senza necessità di una specificazione descrittiva dell'area stessa, ai sensi dell'art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001 (Cons. Stato, sez. Sez. VI, 21/01/2025, n. 403).
10. L'atto di acquisizione si limita, infatti, a prendere atto di un effetto acquisitivo che si è già prodotto *ex lege* alla scadenza del termine di 90 giorni per ottemperare all'ingiunzione a demolire. Esso è funzionale all'immissione nel possesso del bene e la trascrizione dell'acquisto nei registri immobiliari, al fine di rendere edotti i terzi l'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà e consolidarne gli effetti (Ad. plen. 16/2023).

11. Nel caso di specie, il provvedimento di acquisizione non si limita a rinviare all'ordinanza di demolizione n. 2141 del 8 febbraio 2013, ma ne recepisce il contenuto, riportando pedissequamente la descrizione dell'abuso e le relative dimensioni nonché gli estremi catastali del manufatto.
12. Il motivo deve, quindi, essere respinto.
13. Con il secondo motivo di appello l'appellante deduce “*Error in iudicando. Violazione e falsa applicazione DPR 380/2001, artt. 27, 31, 36, 37 - Violazione art. 3 l. 241/1990. Eccesso di potere - Difetto di istruttoria - Difetto di motivazione – Errori di fatto e di diritto Illogicità - Violazione dell'art. 97 Cost.*” in quanto il provvedimento impugnato sarebbe stato adottato all'esito di un'istruttoria carente, senza indicazione delle ragioni di interesse pubblico.
14. Le censure sono prive di pregio.
15. L'effetto automatico dell'acquisizione al patrimonio comunale, conseguente all'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, non lascia margini a valutazioni discrezionali in ordine all'interesse pubblico all'acquisizione o all'applicazione di una sanzione pecuniaria alternativa a quella demolitoria, come pretende l'appellante.
16. Sul punto è sufficiente richiamare la costante giurisprudenza di questo Consiglio di Stato secondo cui l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale costituisce una misura sanzionatoria, che consegue automaticamente all'inottemperanza dell'ordine di demolizione, non potendo essere opposta né una qualsivoglia rilevanza del tempo trascorso dalla realizzazione dell'abuso, né l'affidamento riposto eventualmente dall'interessato sulla legittimità delle opere da realizzare, né l'assenza di motivazione specifica sulle ragioni di interesse pubblico perseguite con l'acquisizione stessa (Cons. Stato, sez. II, 20/05/2024, n. 4463; sez. VI, 01/06/2023, n. 5411; sez. VI, 26/05/2023, n. 5187).
17. Quanto all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura massima, cui si riferisce la doglianza a pag. 7 dell'atto di appello, in disparte la genericità della medesima poiché essa non evidenzia la ragione dell'ecceppata eccessività, è dirimente osservare che il provvedimento di irrogazione della sanzione è sorretto da un'adequata e puntuale motivazione con riguardo alla gravità dell'abuso, in quanto consistente un intervento di nuova costruzione per una volumetria di 360 mc.
18. Anche il secondo motivo deve essere respinto.
19. Con il terzo motivo di appello l'appellante deduce “*Error in iudicando: Violazione dell'art. 7 della L. 241/1990 - Eccesso di potere- Difetto di istruttoria - Errori di fatto e di diritto - Illogicità - Violazione dell'art. 97 Cost.*” in quanto l'amministrazione ha adottato il provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale omettendo di comunicare l'avvio del procedimento.
20. Anche siffatta censura non coglie nel segno.

21. La natura di atto dovuto dell'atto di acquisizione, certificativo di un effetto legale che si è già prodotto, non lascia spazio al contraddittorio procedimentale e non richiede alcun apporto partecipativo del privato (Cons. Stato, sez. VII, 15/01/2024, n. 499; sez. II, 23/08/2022, n. 7371)
22. Anche il terzo motivo deve essere respinto con conseguente reiezione integrale dell'appello.
23. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante al pagamento a favore del Comune di Calvizzano delle spese del presente grado di giudizio che si liquidano in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre a spese generali e accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 settembre 2025, tenuta da remoti ai sensi dell'art. 87, comma 4 bis, c.p.a. con l'intervento dei magistrati:

Giordano Lamberti, Presidente

Carmelina Addesso, Consigliere, Estensore

Alessandro Enrico Basilico, Consigliere

Annamaria Fasano, Consigliere

Roberto Michele Palmieri, Consigliere