

COPIA

Data **29 MAG. 2013**

Protocollo 45577/DB0818

Spett.le
Ufficio Tecnico
Viale Papa Giovanni XXIII n. 8
15015 – CARTOSIO (AL)

OGGETTO: Comune di CARTOSIO (AL).

Richiesta di parere in merito all'applicazione del secondo comma dell'articolo 33 del D.P.R. 380/2001.

Con la nota di cui all'oggetto, il Comune chiede un chiarimento in merito alla corretta interpretazione dell'articolo 33 del D.P.R. 380/2001.

In primo luogo, si conferma che l'articolo citato prevede quale alternativa alla demolizione – per il caso in cui il ripristino dello *status quo ante* degli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione si riveli impossibile – la corresponsione di una somma di danaro pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

L'opportunità di non procedere alla rimozione delle parti abusive, quando ciò sia pregiudizievole per quelle legittime, costituisce infatti un'eventualità della fase esecutiva, subordinata alla circostanza dell'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi.

La scelta della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, alla luce del dettato normativo (“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità”), deve avvenire all'esito di una valutazione tecnica, in relazione al possibile pregiudizio statico-edilizio per la parte conforme della costruzione. Ad essa può comunque associarsi un'ulteriore valutazione circa l'opportunità o meno della misura demolitoria alla luce del tempo trascorso dalla commissione dell'abuso, della sussistenza o meno di interesse pubblico alla rimessione in pristino, dell'eventuale eccessiva onerosità di una demolizione parziale dell'edificio in rapporto alla gravità dell'abuso stesso.

La “fiscalizzazione” dell'abuso, in luogo della demolizione, appare dunque – in linea di principio – assolutamente legittima.

Siffatta evenienza resta ammissibile nelle sole ipotesi di cui agli articoli 33 e 34 del D.P.R. 380/2001 (rispettivamente di ristrutturazione abusiva e di difformità parziali), mentre non è predicabile rispetto ai più gravi abusi sanzionati dall'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali).

Invero, nello schema giuridico delineato dall'articolo 31 citato, non vi è spazio per ulteriori e diversi apprezzamenti, di tipo discrezionale, atteso che l'esercizio del potere repressivo di un abuso edilizio consistente nell'esecuzione di un'opera in assenza del titolo abilitativo ovvero in totale difformità da esso costituisce atto dovuto, per il quale è *in re ipsa* l'interesse pubblico alla sua rimozione.

La qualificazione dell'abuso edilizio constatato - e la conseguente applicazione delle correlate sanzioni amministrative - deve essere effettuata in forza delle norme attualmente vigenti; occorre aver riguardo non alla data della costruzione abusiva, ma al momento in cui l'Amministrazione adotti il provvedimento sanzionatorio, in base al noto principio "*tempus regit actum*".

Si dovrà quindi, trattandosi di difformità rispetto ad un titolo abilitativo, verificare se le opere difformi costituiscano o meno "variazioni essenziali" ai sensi dell'articolo 31 e 32 del T.U. dell'Edilizia.

In particolare, occorrerà fare applicazione dell'articolo 6 della L.R. n. 19/99, che indica quali difformità concretamente commesse rispetto al titolo abilitativo edilizio devono qualificarsi "variazioni essenziali".

Peraltro se è presente un vincolo di inedificabilità assoluta sull'area in questione (in quanto ricadente in una fascia di rispetto stradale), imposto prima dell'esecuzione delle opere, è comunque esclusa la sanabilità dell'opera abusiva.

Distinti saluti.

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

referente:
dott. Paola Raiteri