

IN CASO DI ABUSI EDILIZI NON È CONFIGURABILE UN LEGITTIMO AFFIDAMENTO

Al Difensore civico è stata posta la questione relativa alla legittimità di un provvedimento sanzionatorio adottato da un Comune a distanza di molto tempo dalla realizzazione di un abuso edilizio, abuso perpetrato dai precedenti proprietari dell'immobile interessato e di fronte al quale l'amministrazione comunale era rimasta inerte per decenni.

L'abusività dell'immobile è stata rilevata formalmente e sanzionata dall'amministrazione comunale soltanto quando i nuovi proprietari hanno richiesto la sanatoria di alcune opere edilizie interne all'immobile per poter effettuare delle opere e beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa nazionale e provinciale per la riqualificazione energetica degli edifici.

I nuovi proprietari avevano ritenuto che il proprio legittimo affidamento fosse stato lesa dal comportamento inerte del Comune, cui le difformità contestate solo in sede di sanatoria erano note dagli anni ottanta.

Il Difensore civico, tuttavia, alla luce della giurisprudenza formatasi in tale ambito, non ha ravvisato spazi per un proprio intervento sull'amministrazione comunale, in quanto gli illeciti edilizi, seppur risalenti nel tempo, sono considerati illeciti permanenti avverso i quali è sempre ammesso l'esercizio del potere repressivo e sanzionatorio degli abusi.

In tal senso, il privato interessato non può sostenere la lesione del proprio affidamento e contestare la sanzione per il solo fatto che l'amministrazione per lungo tempo non è intervenuta sull'abuso e per il fatto che a commettere l'abuso è stato il precedente proprietario, considerato che, a riguardo, l'acquirente subentra nella stessa posizione del venditore.

Secondo la giurisprudenza pressoché uniforme, infatti, "In caso di abusi edilizi, sotto l'aspetto repressivo, l'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto vincolato (conseguente, peraltro, alla commissione di un reato), che non richiede una valutazione specifica delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né ancora una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla demolizione, non potendo neppure ammettersi

l'esistenza di un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può giammai legittimare" (Cons. Stato, Sez. VI, 11 giugno 2021, n.4534. Così anche Cons. Stato, Sez. VI, 22 febbraio 2021, n.1552; Cons. Stato, Sez. VI, 11 giugno 2021, n.4534).

Tale orientamento riprende, peraltro, quello già espresso dal Cons. Stato, Ad. Plenaria, 17 ottobre 2017, n. 9 che aveva già avuto modo di precisare come questi principi non ammettono deroghe neanche nel caso in cui "il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino".

Resta ferma chiaramente la facoltà degli interessati di valutare eventuali azioni di rivalsa, in sede civilistica, verso i precedenti proprietari che hanno perpetrato la realizzazione degli abusi senza farlo presente in sede di trasferimento dell'immobile.

ES 8.10.2021