



Abuso edilizio: come evitare condanna e demolizione

Se il Comune dichiara l'immobile abusivo «di pubblico interesse e non in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali» la costruzione si salva dalla demolizione.

Quando si dice «avere santi in paradiso»: chi riesce a far dichiarare di «**interesse pubblico**» il proprio immobile costruito senza autorizzazioni, e quindi abusivo, può scampare alla **demolizione**. Ed a prevederlo è proprio la legge **[1]**, per come interpretata dal Consiglio di Stato in una recente sentenza **[2]**. Insomma, non ci sono solo i normali e consueti stratagemmi per **evitare la condanna per abuso edilizio e la demolizione dell'opera**, stratagemmi consistenti: 1- per quanto riguarda la sanzione penale, nella prescrizione (leggi: [Abuso edilizio, quando si prescrive?](#)) o nella richiesta di archiviazione per tenuità del fatto (leggi: [Tettoia abusiva: come evitare la condanna penale](#)); 2- per quanto riguarda l'ordine di demolizione, nella sospensione del procedimento in attesa della modifica del piano urbanistico (leggi: [Come evitare la demolizione di un abuso edilizio](#)).

Ma procediamo con ordine e vediamo come è possibile, stando alla sentenza in

commento, in caso di **abuso edilizio, evitare condanna e demolizione** dell'opera.

Il Comune può, con apposita delibera del Consiglio, dichiarare l'opera abusiva di prevalente interesse pubblico e il non contrasto con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali **[1]**. In questo modo, l'immobile non può più essere demolito. Ma **è possibile dichiarare di interesse pubblico un abuso edilizio?** Secondo il Consiglio di Stato sì. È il caso, ad esempio, in cui il Comune, per evitare la demolizione di un palazzo, decida di spostarvi, al suo interno, qualche ufficio, così impedendone l'integrale demolizione (è proprio quello che è successo nel caso di specie).

I giudici amministrativi ritengono corretta l'utilizzazione per finalità pubblica (uffici comunali) di un volume realizzato in modo illegittimo. Si tratta cioè di «adeguare la situazione di fatto a quella di diritto, con la materiale demolizione dell'edificio da considerare realizzato senza autorizzazione». In particolare, il prevalente interesse pubblico viene individuato nell'opportunità di **risparmiare i costi della demolizione** e quelli dell'affitto di un altro locale.

E il vicino di casa che è eventualmente pregiudicato e chiede la demolizione dell'abuso? Non ha possibilità di appellarsi neanche al giudice. È corretto - secondo la sentenza in commento - il comportamento del Comune che ritiene, una volta intervenuta l'acquisizione alla mano pubblica di un immobile abusivo per via della dichiarazione di pubblica utilità, non più possibile il ripristino dello stato dei luoghi antecedenti alla costruzione.

La norma applicata è il **Testo unico edilizia [1]**, secondo cui l'opera abusiva è acquisita e demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di **prevalenti interessi pubblici** e sempre che l'opera **non contrasti con rilevanti interessi urbanistici**, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

Attraverso l'utilizzazione pubblica, quindi, si consente alla pubblica amministrazione di **salvare un immobile abusivo** che, altrimenti, il privato

sarebbe costretto a demolire. È vero che il territorio rimane danneggiato dall'intervento sorto abusivamente ma, secondo i giudici amministrativi, vi è un vantaggio per l'intera comunità che si giova dell'utilizzazione pubblica dei volumi abusivi.

La norma in commento offre una via di uscita (consentendo, di fatto, alla mano pubblica ciò che non è permesso al privato) rispetto alla soluzione finale della demolizione dell'abuso edilizio, permettendo che - questa volta in mano pubblica - la costruzione priva di permesso resti "in vita". Presupposto per la sua applicazione è l'esistenza di **prevalenti interessi pubblici** (dichiarati con la delibera del consiglio comunale), la mancanza di contrasto dell'edificazione, pur sempre abusiva, con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.

In verità non è difficile che tali presupposti vengano riscontrati poiché è lo stesso ente locale, con la propria delibera, a individuarli, accertarli e "certificarli". L'eventuale vicino, interessato alla demolizione, può comunque difendersi dimostrando la sostanziale insussistenza di tali condizioni.