



# COMUNE DI PALERMO

AREA AMMINISTRATIVA DELLA RIQUALIFICAZIONE  
URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE  
CAPO AREA AMMINISTRATIVA

Controllo del Territorio

Polo Tecnico – Via Ausonia, n. 69 – 90146 PALERMO

[Controlloterritorio@comune.palermo.it](mailto:Controlloterritorio@comune.palermo.it)  
[Controlloterritorio@cert.comune.palermo.it](mailto:Controlloterritorio@cert.comune.palermo.it)  
SITO INTERNET [WWW.COMUNE.PALERMO.IT](http://WWW.COMUNE.PALERMO.IT)

Ai Sigg.ri Responsabili delle UU.OO.:

Arch. A. Sortino  
Ing. Michele Caruso  
Ing. L. La Monica  
Dott.ssa V. Stuppia

E, p. c. Al Sig. Capo Area Tecnica della R.U.I.  
Arch. M. Li Castri

Al Sig. Dirigente del SUE  
Arch. Paolo Porretto

Al Sig. Dirigente dell'ufficio Condono Edilizio  
Dott. G. Galvano

Prot. n. 1842432 del 14.11.2016

Oggetto: provvedimenti di ingiunzione a demolire a seguito di diniego di accertamento di conformità - direttiva.

Talune riunioni svoltesi sul tema di cui all'oggetto inducono lo scrivente a formulare le considerazioni che seguono, le quali saranno acquisite dalle SS.LL. a titolo di direttiva cui dare attuazione nell'ambito delle specifiche competenze attribuite.

Il tema in esame ha riguardo alle sorti dell'ordine di demolizione a seguito domanda di sanatoria o di accertamento di conformità presentata dal privato, che ha visto formarsi due contrapposte posizioni giurisprudenziali: l'una propende per la sospensione dell'esecutività dell'atto, l'altra per la sua (definitiva) inattitudine a produrre effetti.

\*\*\*\*\*

Al riguardo, si è da ultimo espresso il C.G.A., che con il parere n. 1214 del 16.12.2015, *re melius perpensa*, ha ritenuto di rivedere e chiarire la propria posizione sulla questione *de qua*, "non solo per la decisione del caso di specie ma anche, su un piano più generale, al fine di orientare le amministrazioni per le quali le considerazioni che seguono potranno costituire utili chiarimenti per il corretto adempimento dei loro obblighi procedurali".

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa sancisce il principio in virtù del quale la *“presentazione della domanda di sanatoria, ordinaria o straordinaria che sia, non comporta l’inefficacia del provvedimento sanzionatorio già emesso, in particolare dell’ordine di demolizione, ma ne sospende l’esecutività, precludendo all’amministrazione di dare ulteriore corso al procedimento, attraverso l’accertamento dell’inottemperanza e l’acquisizione del bene al patrimonio comunale.”* Fatta questa premessa, il parere analizza compiutamente tutte le fattispecie che, oggi, trovano applicazione alle sole istanze già presentate, e che, alla luce della nuova disciplina introdotta dall’art. 36 del D.P.R. 380/01 come recepito nella Regione Sicilia dall’art. 14 della L.R. n. 16 del 10.08.2016, nonché dall’art. 28 della L.R. 16/2016, dovrà essere oggetto di opportuna integrazione.

Segnatamente, possono profilarsi le seguenti ipotesi:

1. **istanza di sanatoria accolta**: tale nuovo atto determinerà la caducazione del precedente ordine, con la precisazione che tale esito caducante discenderà in questo caso non (più) da un atto del privato ma da una nuova determinazione, di diverso segno, della stessa Amministrazione che, nell’accogliere l’istanza di sanatoria, comporterà implicitamente e del tutto logicamente, il ritiro del precedente atto.

2. **istanza di accoglimento solo parziale**: in tale ipotesi, l’effetto caducante del nuovo atto amministrativo andrà circoscritto alle sole opere sanate, mentre per le restanti opere si dovrà far riferimento all’ipotesi di reiezione dell’istanza, in questo caso espressamente precisando e individuando, in concreto, per quali parti l’originario ordine di demolizione conservi i suoi effetti.

3. **istanza non accolta**: alla scadenza del termine di legge (60 giorni ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. n.381/2001, prima del 4.09.2016, data di entrata in vigore della L.R. n. 16/2016), occorre distinguere i seguenti casi:

a) **diniego espresso**: in tale ipotesi, il CGA suggerisce che *“l’amministrazione, nel respingere l’istanza di sanatoria, richiami l’ordine di demolizione chiarendo che, immutati i presupposti della sua adozione, i suoi effetti da questo momento si riespandono o, più correttamente, che tale ordine è ora esecutivo in senso stretto e che da tale momento andranno (ri)calcolati i 90 giorni di cui all’art. 31, co. 3, del d.p.r. 380/2001 per darvi spontanea esecuzione; garanzia tanto più necessaria se tra l’ordine di demolizione e il diniego espresso (che potrebbe essere tardivo) fosse per ipotesi trascorso un tempo significativo;*

b) **diniego tacito**: posto che la tutela del privato passa necessariamente attraverso la sua tempestiva impugnazione dinanzi al Tar o con ricorso straordinario, in pendenza del relativo termine di impugnazione (di 60 o 120 giorni), deve ritenersi che operi ancora la causa di sospensione dell’esecutività e che, pertanto, l’amministrazione non possa portare ancora ad esecuzione l’ordine di demolizione, essendole precluso accertare l’inottemperanza a tale ordine ed il conseguente (maturarsi dell’) effetto acquisitivo al patrimonio dell’ente. In assenza di qualunque impugnazione da parte del privato istante, e quindi divenuto inoppugnabile il silenzio avente valore di reiezione della domanda di sanatoria, si ritiene di condividere il chiarimento fornito dal CGA secondo cui l’amministrazione non debba rinnovare l’ordine di demolizione, ma che piuttosto si riespanda l’efficacia dell’originario e potenzialmente unico provvedimento sanzionatorio di cui era stata sospesa in precedenza solamente l’esecutività. Con la precisazione che da tale momento, coincidente appunto con l’inoppugnabilità del diniego tacito, decorrerà - sempre a garanzia del privato, anche agli effetti del comma 4 bis dell’art. 31 d.p.r. 380/2001 - un nuovo termine di 90 giorni per darvi esecuzione

volontaria, solamente scaduto infruttuosamente il quale l'amministrazione potrà procedere ad accertare legittimamente l'inottemperanza ai fini dell'acquisizione al patrimonio del comune.

Ancora, nell'ambito del parere *considerando* viene chiarito che nella "ipotesi in cui il diniego, espresso o tacito, sulla domanda di sanatoria non sia stato oggetto di impugnazione ..[...]... sulla scorta anche di giurisprudenza recente (Cons. St, 28 luglio 2015, n. 3744), il soggetto, che ha prestato acquiescenza al rigetto dell'istanza di sanatoria di un'opera da lui abusivamente realizzata, decada dalla possibilità di rimettere in discussione le ragioni del diniego in sede di impugnazione dell'atto sanzionatorio, che sia l'ordine di demolizione o il successivo atto di accertamento della sua inottemperanza (di cui, peraltro, la giurisprudenza assume la natura di atto dovuto a contenuto meramente dichiarativo, così escludendone l'impugnabilità se non unicamente per vizi propri – cfr. Cons. St., V, 7 agosto 2014, n. 4213)".

\*\*\*\*\*

In ordine alle istanze presentate successivamente all'entrata in vigore del novellato comma 3 dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in virtù del quale, come noto, "in presenza della documentazione e dei pareri previsti, sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende assentita", nonché dell'art. 28 della L.R. 16/2016, che prevede, per le pratiche di condono già presentate, che "trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, la perizia acquista efficacia di titolo abitativo", lo scrivente ritiene necessario che il Sig. Capo Area Tecnica della RUI, il Sig. Dirigente del SUE e il Sig. Dirigente dell'Ufficio Condono valutino l'opportunità, nell'ambito del provvedimento di diniego espresso, di richiamare "l'ordine di demolizione chiarendo che, immutati i presupposti della sua adozione, i suoi effetti da questo momento si riespandono o, più correttamente, che tale ordine è ora esecutivo in senso stretto e che da tale momento andranno (ri)calcolati i 90 giorni di cui all'art. 31, co. 3, del d.p.r. 380/2001 per darvi spontanea esecuzione", come da puntuali indicazioni fornite dall'Avvocatura comunale con il parere prot. n. 794890 del 2.10.2014 e confermato con il parere n. 1214/2015 dal C.G.A.

Inoltre, si ritiene necessario che il formarsi dell'assenso in ordine alle istanze presentate ai sensi della nuova normativa venga con tempestività portata a conoscenza dello scrivente, per la conseguente archiviazione dei procedimenti sanzionatori già avviati.

F.to IL CAPO AREA  
Dott. Bohuslav Basile