

# Quando si può procedere con l'acquisizione gratuita degli immobili abusivi

---

Alfonsina Capone

*L'acquisizione gratuita degli immobili abusivi da parte dei Comuni, come previsto dall'art. 31 del DPR 380/2001 consente ai comuni di acquisire senza corrispettivo gli immobili che non siano stati demoliti e ripristinati dal proprietario entro novanta giorni dall'ingiunzione. La sentenza del Tar Campania n. 7452/2024 rappresenta un punto importante in questo contesto, confermando la legittimità dell'acquisizione gratuita di un immobile abusivo da parte del Comune.*

## Come il comune gestisce gli immobili abusivi

L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale è una procedura attraverso la quale i Comuni possono acquisire immobili abusivi senza dover pagare un corrispettivo, ma solo attraverso un atto amministrativo di acquisizione.

Secondo l'art. 31 DPR 380/01 comma 3 *“Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.”*

Quindi quando si viene a verificare l'acquisizione del bene al patrimonio del comune l'ex proprietario **perde qualsiasi potere di disposizione**, nonché ogni diritto reale sull'immobile.

Fanno inoltre parte dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale:

- le donazioni, dove un privato cittadino o un ente può decidere di donare un bene al Comune;
- i beni privi di proprietari, quando un bene non viene utilizzato o non ha un proprietario noto, eventualmente deceduto senza parenti diretti entro il 7 grado, può essere acquisito dal Comune come bene demaniale per la gestione pubblica;
- l'espropriazione per pubblica utilità, quando per finalità di pubblico interesse il Comune può acquisire beni di proprietà privata previo pagamento di un'opportuna indennità mediante intervento espropriativo;
- la riscossione di beni abbandonati o confiscati, quando i beni abbandonati o confiscati possono essere acquisiti dal Comune per la loro gestione, specialmente se non vengono reclamati entro un periodo stabilito.

Con la **sentenza del Tar Campania n. 7452/2024** si chiarisce quando si possa stabilire l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei casi in cui di abuso ove non si sia adempiuto agli obblighi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

## Il potere del comune di acquisire senza compenso

Il Tar della Campania ha emesso una sentenza rilevante (n.7452/2024) inerente all'impugnazione di un'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio comunale emessa dal Comune di Boscoreale.

In particolare l'ordinanza impugnata riguarda l'**acquisizione gratuita** dell'immobile del ricorrente da parte del Comune, ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 380/2001, in seguito a un ordine di demolizione emesso per la realizzazione di opere abusive in assenza dei necessari permessi.

Con l'acquisizione gratuita l'amministrazione locale può confiscare senza compenso il bene, qualora l'immobile risulti essere stato oggetto di abusi edilizi che non sono stati sanati.

Il ricorrente ha contestato tale ordinanza sostenendo che le opere eseguite non avessero necessità di permessi di costruire poiché legittimate da una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Nella sentenza si esponeva infatti che *"il fabbricato, edificato in epoca antecedente l'anno 1967, si trovava in pessime condizioni statiche e funzionali ed era stato quindi oggetto con s.c.i.a. alternativa del 19.12.2017 di un consistente intervento edilizio da parte del precedente proprietario che aveva completamente sostituito il tetto di copertura in legno ormai ammalorato e aveva eseguito altre opere interne ed esterne, nonché posa in opera di pavimenti e rivestimenti"*.

Il Tar della Campania ha rigettato il ricorso confermando la legittimità dell'acquisizione gratuita da parte del Comune, sostenendo che la SCIA presentata dal ricorrente non riguardasse le opere contestate, in quanto queste erano localizzate in un'area diversa rispetto a quella oggetto di acquisizione.

Inoltre, **il Tar ha chiarito che l'acquisizione delle opere abusive è un atto dovuto da parte dell'amministrazione, non soggetto a discrezionalità, e che l'omessa comunicazione di avvio del procedimento non fosse rilevante**, dato che l'interessato era stato messo al corrente attraverso il preavviso di demolizione.

Inoltre l'immobile del ricorrente è abusivo poiché situato in un'area agricola e sottoposta a vincolo paesaggistico e sismico non rispettando le normative. Nonostante la legittimazione di alcune opere da parte di una SCIA, queste sono state ritenute non conformi alla normativa urbanistica, giustificando così l'adozione dell'ordinanza di acquisizione gratuita.

La sentenza del TAR della Campania rappresenta un'importante affermazione della legalità edilizia e della tutela del territorio, in quanto ribadisce che il Comune ha il diritto di acquisire gratuitamente gli immobili abusivi, qualora il proprietario non adempia agli obblighi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.