

HOUSING SOCIALE, NUOVO “COLPO” DELL’AVVOCATO MOLINARO

Il Tribunale di Nola, ritenuta la vigenza della Legge Caldoro, accoglie l’istanza del legale ischitano sospendendo la demolizione di una casa di necessità

DI **CORRADO ROVEDA**

ISCHIA. Con un’ordinanza di pochi giorni fa, relativa ad un incidente di esecuzione tuttora pendente, il Tribunale di Nola ha sospeso la demolizione di una casa di necessità, in accoglimento di un’articolata istanza presentata dall’avvocato Bruno Molinaro nell’interesse di una persona in condizione di grave vulnerabilità per il suo cagionevole stato di salute, per di più sprovvista di qualsiasi alloggio alternativo. Va subito evidenziato che, nella specie, l’immobile da demolire era stato già formalmente acquisito al patrimonio del Comune che, tuttavia, pur avendo accertato la inottemperanza all’ordine di abbattimento, non si era mai immesso nel possesso del bene, che restava, dunque, nella materiale disponibilità dell’occupante e del suo nucleo familiare, comprensivo di figli minori. Il provvedimento ha la sua significativa rilevanza e dovrebbe sensibilizzare soprattutto il Governo e il Parlamento sia perché il tema dell’housing sociale è di notevole impatto sociale sia perché interviene dopo che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 140 del 2018, ben nota alle civiche amministrazioni, ha stabilito che “l’esito normale” dell’acquisizione di un immobile al patrimonio comunale è la sua demolizione, non già la sua conservazione, costituente, nell’attuale sistema, “fatto del tutto eccezionale”: ciò ovviamente pur tenendo conto della esistenza, nel Testo Unico dell’Edilizia, della disposizione dell’art. 31, comma 5, la quale prevede che “l’opera acquisita è 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 dichiarino l’esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l’opera non contrasti con rile-



vanti interessi urbanistici e ambientali”.

L’avvocato Molinaro, nel motivare la richiesta di sospensione ha, fra l’altro, evidenziato che, in Campania, la possibilità per la P.A. di destinare gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale a finalità di pubblico interesse mediante locazione o dimissione con titolo di preferenza a favore di coloro che, al tempo dell’acquisizione, occupavano il cespite, è stata espressamente prevista, prima ancora che dalla legge regionale n. 19 del 2017 (che, poi, è proprio quella dichiarata incostituzionale dalla Consulta) voluta dall’attuale Governatore De Luca, anche dalla legge regionale del 6 maggio 2013, n. 5, detta “Caldoro” dal nome del suo predecessore, tuttora vigente, in quanto non attinta dalla pronuncia di incostituzionalità. Va detto che la perdurante vigenza della legge “Caldoro” è stata riconosciuta anche dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli in un parere relativo ad un incidente di esecuzione proposto dal Comune di Capri e dalla Corte di

Appello di Napoli che, in un diverso procedimento, seguito dallo stesso avvocato Molinaro, ha sospeso la demolizione di un immobile sito nel Comune di Vico Equense in attesa che la Corte Costituzionale si pronunci anche sulla legittimità della legge “Caldoro”. Nel dibattito giurisprudenziale è emerso, in buona sostanza, che la destinazione di un immobile ad edilizia residenziale sociale è senz’altro riconducibile ad una attività di natura pubblicistica, ricompresa nella nozione di “servizio pubblico locale rivolto alla produzione di beni e utilità per obiettive esigenze sociali”, tale intendendosi, appunto, secondo il linguaggio dell’Unione europea (artt. 16 e 86 del Trattato FUE), un servizio di interesse economico generale che viene a svolgere una funzione essenziale nell’ambito della costituzione economica di tutti i Paesi membri, rivolto all’utenza e capace di soddisfare interessi collettivi, garantendo una redditività. Il tema del social housing è stato, inoltre, affrontato, per la prima volta in Italia, dal Consiglio di Stato nella sentenza dell’Adunanza Plenaria n. 7 del 30 gennaio 2014, relativa alla legittimità di un programma di edilizia residenziale intrapreso da Roma Capitale. In tale decisione si è ricordato che il social housing si è sviluppato nella metà del secolo scorso, nei paesi

L’immobile da demolire era stato già formalmente acquisito al patrimonio del Comune che però non si era mai immesso nel possesso del bene, che restava dunque nella materiale disponibilità dell’occupante e del suo nucleo familiare, comprensivo di figli minori

di “favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui all’articolo 7 della legge regionale 28/12/2009, n. 19 (...)” mediante il recupero e l’utilizzo “degli immobili acquisiti al patrimonio dei comuni quali alloggi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale, in base alla legge 22/10/1971, n. 865”. Precedenti significativi in materia sono, inoltre, rappresen-

tati anche da alcune decisioni della Corte Suprema di Cassazione, la quale ha avuto modo di chiarire che, “a prescindere dalla entrata in vigore della richiamata legge regionale, nel concetto di prevalente interesse pubblico al quale fa riferimento la normativa statale (art. 31, comma 5, d.P.R. n. 380/2001) certamente rientra anche quello alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale”.

PARLA L’AVVOCATO

«Adesso il legislatore rompa gli indugi»

DALLA REDAZIONE

L’avvocato Molinaro, al quale abbiamo chiesto una sua opinione su come rendere concretamente praticabile l’obiettivo dell’housing sociale in presenza di demolizioni giudiziali incombenti, si è così espresso: «L’housing sociale, quale causa di incompatibilità con la esecuzione dell’ordine giudiziale di demolizione, non può essere frutto di delibere consiliari di indirizzo, prive di specificità e concretezza, addirittura a carattere seriale. La conservazione può essere, infatti, disposta solo in casi particolari e sempre che le opere non contrastino con rilevanti interessi urbanistici, paesaggistici e di rispetto dell’assetto idrogeologico. Del resto, questo è l’orientamento espresso dalla Cassazione in alcune recenti sentenze».

Cosa fare allora?

«Ritengo che il legislatore debba rompere gli indugi, stabilendo una volta per tutte che la decisione di un comune finalizzata alla conservazione di un immobile abusivo per esigenze di housing sociale, che dia comunque garanzie sotto il profilo della sicurezza, costituisce la regola e non l’eccezione, sicché la stessa non può essere sindacata da alcun giudice e, dunque, nemmeno dal giudice penale, se non



per dolo, trattandosi di decisione frutto di discrezionalità amministrativa in linea con i principi di matrice europea in materia di servizio pubblico essenziale.

E poi?

«A mio avviso, una iniziativa legislativa che vada in tale direzione può rappresentare, nell’immediato, una soluzione non tra-

«La conservazione può essere, infatti, disposta solo in casi particolari e sempre che le opere non contrastino con rilevanti interessi urbanistici, paesaggistici e di rispetto dell’assetto idrogeologico. Del resto, questo è l’orientamento espresso dalla Cassazione in alcune recenti sentenze»

matica, anche se certamente non la migliore, al problema della gestione, sul versante sanzionatorio, dell’enorme patrimonio edilizio abusivo italiano, affidata di più volte ad iniziative repressive improvvisate, senza criterio e a macchia di leopardo, che finiscono quasi sempre per colpire i soggetti più vulnerabili con conseguente violazione del principio di proporzionalità ripetutamente affermato dalla Corte Europea e dal gennaio del 2020 anche dalla nostra Cassazione».

di “favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui all’articolo 7 della legge regionale 28/12/2009, n. 19 (...)” mediante il recupero e l’utilizzo “degli immobili acquisiti al patrimonio dei comuni quali alloggi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale, in base alla legge 22/10/1971, n. 865”. Precedenti significativi in materia sono, inoltre, rappresen-



tati anche da alcune decisioni della Corte Suprema di Cassazione, la quale ha avuto modo di chiarire che, “a prescindere dalla entrata in vigore della richiamata legge regionale, nel concetto di prevalente interesse pubblico al quale fa riferimento la normativa statale (art. 31, comma 5, d.P.R. n. 380/2001) certamente rientra anche quello alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale”.