

Abusi edilizi: anche il nuovo proprietario è responsabile

Consiglio di Stato: i reati edilizi hanno natura reale e non personale, per cui conta solo l'esistenza d'una situazione dei luoghi contrastante con la normativa urbanistica

di [Redazione tecnica](#) – 21.06.2022

Gli **abusi edilizi** hanno natura reale e non personale, motivo per cui la responsabilità ricade non solo su chi li ha commessi, ma anche su eventuali eredi o nuovi proprietari.

Responsabilità per abusi edilizi: la sentenza del Consiglio di Stato

A ribadire il granitico principio in tema di reati edilizi è il Consiglio di Stato, con la **sentenza n. 4570/2022**, con la quale ha confermato l'ordine di demolizione ingiunto da un'Amministrazione comunale per diverse opere abusive eseguite in area vincolata e consistenti nella realizzazione di una dependance in muratura di 70 mq, di una piscina di 130 mq, di una tettoia in legno di 50 mq con pilastri in muratura e di un magazzino di 20 mq.

L'appellante sosteneva appunto la propria estraneità alla realizzazione dell'abuso e inoltre la piscina avrebbe potuto essere soggetta alla sola sanzione pecuniaria.

Sanzioni edilizie hanno carattere reale

Il Consiglio di Stato, ha ribadito il carattere reale delle sanzioni in materia edilizia: il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino o pecuniaria sostitutiva non è l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, ma l'esistenza d'una **situazione dei luoghi contrastante** con quella prevista nella **strumentazione urbanistico-edilizia**, per cui è coinvolto anche il proprietario non responsabile e colui che v'è succeduto a qualunque titolo. Se è vera in linea di massima la non trasmissibilità della sanzione personale agli eredi del sanzionato, questo non vale per le sanzioni reali.

Inoltre la sanzione ripristinatoria costituisce **atto vincolato**, per la cui adozione non è necessaria la valutazione specifica delle ragioni di interesse pubblico, né la comparazione di questi con gli interessi privati coinvolti, né tantomeno una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non essendo in alcun modo ammissibile l'esistenza di un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva.

Valutazione unitaria degli abusi

Come hanno spiegato i giudici di Palazzo Spada, le opere abusive accertate, realizzate in zona vincolata, hanno dato luogo ad un intervento di impatto rilevante, correttamente considerato in termini unitari anche a fronte della incisività su di un'area soggetta a specifica tutela. Questi in dettaglio gli interventi realizzati:

- è stato creato un **nuovo portico** grazie alla realizzazione di una tettoia di notevole superficie prima non esistente, che ha comportato la creazione di un organismo edilizio totalmente diverso da quello originario che concretizza una **variazione essenziale della sagoma dell'edificio preesistente** e che comporta, per altrettanto, un **aumento della volumetria**;
- sono stati realizzati due manufatti di cui uno destinato all'uso abitativo e l'altro a destinazione non residenziale, che hanno concretizzato la creazione di **due organismi edilizi del tutto autonomi** rispetto all'edificio originario che costituiscono, all'evidenza, nuovi manufatti, con ogni conseguenza sotto il profilo dell'aumento della volumetria;
- è stata realizzata una piscina, originariamente non prevista.

In linea generale al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto, specie in ambito soggetto a specifica tutela vincolistica, un **apprezzamento globale**, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di

comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo, con la conseguenza che i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in maniera "frazionata".

Interventi in area sottoposta a vincolo paesaggistico

Inoltre per quanto riguarda la piscina, se per un verso va considerata appunto la valutazione unitaria, dall'altro va ribadito come in ogni località sottoposta a vincolo paesaggistico la realizzazione di una piscina vada qualificata come **nuova costruzione** che modifica irreversibilmente lo stato dei luoghi, ragion per cui - ferma restando la valutazione discrezionale dell'autorità paesaggistica sulla sua fattibilità, qualora vi sia soltanto un **vincolo relativo** - la relativa abusiva edificazione comporta la sanzione ordinaria, cioè ripristinatoria.

Secondo il Consiglio, hanno senza dubbio rilevanza paesaggistica tutte le opere realizzate sull'area sottoposta a vincolo, anche se trattasi di volumi tecnici e anche se si tratta di una piscina, poiché le esigenze di tutela dell'**area vincolata** - da sottoporre alla previa valutazione degli organi competenti - possono anche esigere l'**immodificabilità dello stato dei luoghi**.

L'appello è stato quindi respinto, confermando l'ordine di demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi originario.