

Ordine demolizione abusi edilizi: responsabilità del nuovo proprietario

Gli obblighi del nuovo proprietario nella demolizione di opere abusive realizzate dal precedente titolare: analisi di recenti sentenze

di [Mario Petrulli](#) – 07.10.2024

Come ricordato recentemente dal [Consiglio di Stato, sez. II, nella sent. 26 settembre 2024, n. 7802](#), ai fini della repressione degli abusi edilizi, **è irrilevante la non coincidenza tra il soggetto che ha realizzato l'abuso edilizio e colui che è attualmente proprietario delle opere illegittimamente edificate**: sull'ultimo proprietario del bene ricadono evidentemente le conseguenze di tutti gli illeciti edilizi posti in essere sull'immobile.

Vediamo **due recenti sentenze** di interesse su questo argomento.

Demolizione abusi edilizi pregressi: principio generale

Il **proprietario attuale** viene, quindi, direttamente **attinto dall'ordinanza di demolizione, anche per abusi commessi dal precedente proprietario** (ed anche laddove quest'ultimo sia nel frattempo deceduto^[1]), dovendo **cooperare al ripristino della legalità** violata, salvo il proprio diritto di regresso per i danni subiti, in sede civile, da far valere verso l'autore dell'abuso.

La demolizione di un abuso edilizio va ingiunta all'attuale proprietario dell'immobile **non a titolo di responsabilità effettiva**, bensì per il suo **rapporto materiale con il manufatto abusivo**^[2]: la sanzione disposta con l'ordinanza di demolizione, infatti, ha **natura riparatoria** e l'individuazione del suo destinatario comporta l'accertamento di chi sia obbligato *propter rem* a demolire, indipendentemente da qualsivoglia considerazione sull'imputabilità e sullo stato soggettivo (dolo, colpa^[3]) del titolare del bene^[4]. Senza dimenticare, peraltro, che **l'abuso edilizio è considerato un illecito permanente**^[5].

Il nuovo acquirente dell'immobile abusivo, o del sedime su cui è stato realizzato, succede in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo al precedente proprietario e relativi al bene ceduto, ivi compresa l'abusiva trasformazione, subendo gli effetti sia del diniego di sanatoria, sia dell'ingiunzione di demolizione successivamente impartita, **pur essendo stato l'abuso commesso prima della traslazione della proprietà**^[6].

Come evidenziato dalla giurisprudenza, *"l'equiparazione del proprietario all'autore dell'abuso rivela che la misura ripristinatoria ha carattere oggettivo, essendo diretta a reintegrare immediatamente l'ordine urbanistico. Il proprietario non può quindi liberarsi dall'obbligo di rimessione in pristino eccependo l'estraneità dell'abuso o la buona fede circa il comportamento degli esecutori materiali dei lavori. L'estraneità all'abuso o la buona fede diventano rilevanti solo quando si passa dal comma 2 al comma 3 dell'art. 31, d.P.R. n. 380 del 2001, ossia quando è necessario valutare in che modo l'ordine di demolizione possa essere ottemperato. È nella fase dell'ottemperanza che il proprietario può distinguere la sua posizione da quella dell'autore dell'abuso, evitando la responsabilità solidale con quest'ultimo e la perdita dell'immobile"*^[7].

La natura della sanzione demolitoria

Dirimente è il **carattere "reale"** della sanzione demolitoria, idoneo e sufficiente a giustificare l'ordine di demolizione nei confronti del proprietario attuale. Ed infatti, il [TAR Lazio, Latina, sez. II, nella sent. 27 settembre 2024, n. 591](#), ha ricordato il pacifico orientamento giurisprudenziale secondo cui *"la demolizione di un abuso edilizio va ingiunta all'attuale proprietario dell'immobile non a titolo di responsabilità effettiva, bensì per il suo rapporto materiale con il manufatto, essendo finalizzata a colpire una situazione di fatto obiettivamente antigiuridica, nonché a ripristinare l'ordine urbanistico violato. L'abusività, infatti, configura una caratteristica di natura reale, che segue l'immobile anche nei suoi successivi trasferimenti, con la conseguenza che la demolizione è, di regola, atto dovuto e prescinde dall'attuale possesso del bene e dalla coincidenza del proprietario con il realizzatore dell'abuso edilizio"*^[8].

In sostanza, il carattere **"reale"**^[9] della sanzione demolitoria vale a giustificare l'ordine di demolizione nei confronti del proprietario perché quest'ultimo ha la disponibilità del bene e per questo rapporto materiale

con la *res* è il soggetto che più di ogni altro è in grado di eseguirla ma **non può giustificare un ordine di demolizione a un proprietario che invece non abbia il possesso materiale del bene** (perché quest'ultimo è nella disponibilità di un altro soggetto) e non abbia la possibilità di procurarselo in tempi compatibili con l'esecuzione dell'ordine.

Note

- [1] TAR Puglia, Bari, sez. III, sent. 22 aprile 2020, n. 524.
- [2] Consiglio di Stato, sez. II, sent. 2 luglio 2024, n. 5865.
- [3] *"L'ordinanza stessa ha carattere ripristinatorio e non prevede l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto cui si imputa la trasgressione"*: TAR Sicilia, Catania, sez. IV, sent. 15 gennaio 2024, n.166; TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 13 maggio 2024, n. 3092.
- [4] Consiglio di Stato, sez. II, sent. 2 luglio 2024, n. 5865: *"La stretta inerenza della res al diritto – ontologicamente connaturata al diritto di proprietà – non viene meno nemmeno nel caso in cui le facoltà di godimento o di disposizione del titolare siano limitate da situazioni di comproprietà o di compossesso, sicché il comproprietario, sia esso o meno anche possessore o compossessore, è comunque tenuto ad attivarsi al fine di adempiere all'ingiunzione a demolire. La contitolarità del diritto reale sul bene infatti è irrilevante ai fini della legittimità dell'ordinanza di demolizione poiché il comproprietario, proprio in ragione della natura reale della sanzione, deve provvedere alla rimozione dell'abuso, fatta salva la tutela del comproprietario pretermesso che potrà impugnare il provvedimento sanzionatorio entro il termine decorrente dalla piena conoscenza dell'ingiunzione (cfr., tra le tante, Cons. Stato, Sez. VI, 11/07/2023, n. 6760)"*.
- [5] TAR Sicilia, Catania, sez. IV, sent. 15 gennaio 2024, n. 166; TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 13 maggio 2024, n. 3092.
- [6] Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 30 giugno 2017, n. 3210.
- [7] TAR Lombardia, Brescia, sez. II, sent. 15 luglio 2022, n. 702 e sent. 24 novembre 2023, n. 859.
- [8] In questo senso, ad es.: Consiglio di Stato, sez. VII, sent. 9 gennaio 2023, n. 237.
- [9] TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. 21 aprile 2023, n. 996: *"La misura dell'ordinanza di demolizione o del ripristino ha carattere reale, nel senso cioè che può colpire anche il proprietario non colpevole nella realizzazione dell'abuso, avendo una finalità di rimozione dell'abuso medesimo, prescindendo quindi dall'eventuale dolo o anche colpa del proprietario e salvi in ogni caso gli ordinari rimedi civilistici di rivalsa nel rapporto privatistico fra l'autore dell'abuso e il proprietario"*.

Leggi anche

Salva Casa: è possibile presentare nuove istanze azzerando il pregresso? [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*