

Abusi edilizi: chi è responsabile e si prende l'ordine di demolizione?

Anche se non esecutore materiale, chi abbia beneficiato dell'opera abusiva o tollerato la sua realizzazione, mantenendola in essere, può essere considerato responsabile dell'abuso edilizio.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.12.2024

Chi risponde per un [abuso edilizio](#)? A chi deve essere inviato l'ordine di demolizione?

E' piuttosto importante tracciare il perimetro della responsabilità in materia edilizia, soprattutto quando proprietario ed esecutore dell'abuso non coincidono.

Questo succede nel caso della sentenza 8747/2024 del Consiglio di Stato, nella quale si chiarisce il concetto di **responsabile dell'abuso edilizio** e la sua individuazione ai fini dell'applicazione delle sanzioni ripristinatorie, in un caso relativo a manufatti abusivi realizzati su suolo demaniale.

Il caso: abusi edilizi su suolo demaniale

Un Comune aveva ordinato la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi per manufatti realizzati senza permesso di costruire su suoli demaniali.

La **destinataria aveva impugnato l'ordinanza, sostenendo di non essere responsabile**, poiché la **società concessionaria degli abusi edilizi, di cui era legale rappresentante, era stata successivamente cancellata** dal registro delle imprese e altri soggetti erano subentrati nell'utilizzo dell'area stessa.

Il Tar aveva quindi accolto il ricorso ritenendo fondata tale censura dopo essersi soffermato sulla differenza tra sanzioni "in senso stretto" e sanzioni "in senso lato" nell'ambito delle misure amministrative ad effetti limitativi della sfera giuridica.

Il comune appellante, non condividendo le conclusioni cui è giunta la sentenza, l'ha impugnata contestando le argomentazioni del primo giudice in ordine alla tipologia di sanzioni ed evidenziando come, stando alla ricostruzione del TAR, le **misure punitive destinate a colpire l'attività, ove non adottate in maniera tempestiva, potrebbero essere aggirate mediante fittizie cessioni di azienda oppure, come nella fattispecie, con l'estinzione della società.**

Per Palazzo Spada il comune ha ragione e il ricorso deve essere accolto.

Le regole sull'invio dell'ordine di demolizione

In primis, il Consiglio di Stato ricorda che l'art. 35 del Testo Unico Edilizia dispone che «1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, **ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso**».

Abusi edilizi: chi è responsabile?

Il Consiglio di Stato conferma che il **responsabile dell'abuso edilizio** è chi:

- ha realizzato le opere abusive;
- ha consentito la realizzazione o il mantenimento delle opere pur essendone consapevole;
- detiene o utilizza il bene al momento della contestazione senza provvedere alla rimozione degli abusi.

Anche se non esecutore materiale, **chi abbia beneficiato dell'opera abusiva o tollerato la sua realizzazione, mantenendola in essere, può essere considerato responsabile.**

Chi si "prende" l'ordine di demolizione? Tra proprietario dell'immobile e responsabile dell'abuso edilizio

La sanzione demolitoria colpisce congiuntamente il proprietario e il responsabile dell'abuso, senza alternativa: pertanto l'ordinanza di demolizione può essere emessa nei confronti del proprietario dell'immobile anche se non è responsabile della realizzazione dell'opera abusiva.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Demolizione e obblighi del responsabile

Palazzo Spada aggiunge che la **demolizione** spetta a colui che è individuato come responsabile, e il Comune può legittimamente indirizzare l'ordinanza nei suoi confronti.

Il Comune ha quindi correttamente ordinato la demolizione alla destinataria, che, pur non essendo più rappresentante della società, aveva:

- ricoperto il ruolo di amministratrice al momento della realizzazione degli abusi;
- beneficiato degli immobili abusivi;
- ricevuto precedenti diffide senza procedere alla rimozione.

La condivisione delle responsabilità

Palazzo Spada, comunque, precisa che l'ordinanza di demolizione può essere rivolta anche a chi detiene o utilizza il bene al momento dell'emissione del provvedimento.

Ciò però **non esclude la responsabilità del soggetto originariamente coinvolto**, soprattutto se non ha mai provveduto al ripristino.

La cancellazione della società dall'albo delle imprese 'non fa testo'

Il Consiglio di Stato respinge l'argomento secondo cui la **cancellazione della società dall'albo delle imprese esclude la responsabilità personale** della rappresentante legale.

Accettare tale argomentazione, secondo il giudice, significherebbe consentire l'**elusione degli obblighi ripristinatori** attraverso manovre formali come la cessione o lo scioglimento della società.

Responsabilità per abuso edilizio: le massime

In definitiva, si possono trarre due 'principi' da questa pronuncia:

- la responsabilità per gli abusi edilizi è personale e non può essere esclusa dalla cancellazione della società che si rappresenta;
- il responsabile dell'abuso è **chiunque abbia contribuito, direttamente o indirettamente, alla realizzazione o al mantenimento dell'opera abusiva e non abbia provveduto alla sua eliminazione.**

Leggi anche

[Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: come cavarsela con un multa al posto della demolizione](#)

[Abusi edilizi: ordine di demolizione per il nudo proprietario non responsabile](#)

[Abusi edilizi: se non si ottempera all'ordine di demolizione, l'immobile passa al comune](#)

[Chi si "prende" l'ordine di demolizione? Tra proprietario dell'immobile e responsabile dell'abuso edilizio](#)