

Abusi edilizi: sono responsabili sia l'esecutore che il proprietario dell'immobile

Nella nozione di "responsabile dell'abuso" rientra non solo colui che ha posto in essere materialmente la violazione contestata ma anche chi, avendo la disponibilità dell'immobile e quale detentore o utilizzatore, deve provvedere alla demolizione restaurando così l'ordine violato.

di [Matteo Peppucci](#) – 04.09.2024

L'ordinanza di demolizione per degli abusi edilizi può essere legittimamente indirizzata anche al **proprietario dell'immobile non direttamente responsabile dell'illecito stesso**.

Lo chiarisce il Tar Abruzzo nella sentenza 367/2024 del 31 luglio scorso, relativo al ricorso contro un atto del comune con il quale si diffida il proprietario dell'area di sedime, quale responsabile dell'abuso, a liberare l'area occupata abusivamente, a demolire e ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese per alcune opere abusive.

Abusi edilizi: si può demolire anche a tanti anni di distanza

In primis, secondo il ricorrente, l'amministrazione avrebbe omissso di considerare il notevole lasso di tempo intercorso tra l'asserito abuso e la contestazione degli addebiti.

Ma secondo l'orientamento monolitico del Consiglio di Stato, il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, **non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse** (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso.

Il principio in questione **non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso** e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino (in termini Consiglio Stato, Ad. Plen., 17/10/2017 n. 9).

Nel caso di specie, pertanto, la natura risalente degli immobili abusivi ed il **possesso protratto per oltre 50 anni sono del tutto irrilevanti** poiché l'accertamento dell'abuso edilizio obbliga il Comune ad adottare i provvedimenti repressivi e ripristinatori, non potendo sorgere da un fatto illecito alcun affidamento tutelabile in capo al privato.

Abusi edilizi: è responsabile anche il proprietario del bene

Con il secondo motivo di ricorso, il ricorrente sostiene di **essere stato erroneamente ed ingiustamente indicato come responsabile dell'asserito abuso**.

Ciò in quanto l'art. 35 del D.P.R. 380/2001 presuppone **l'imputabilità dell'opera abusiva al destinatario della sanzione** sicché l'ordine di demolizione **andava indirizzato al responsabile dell'illecito**, non essendo possibile il coinvolgimento né del possessore né del proprietario.

Niente da fare anche sotto questo punto di vista, in quanto l'art. 35 del D.P.R. n. 380/2001 - evidenzia il TAR - stabilisce che *"qualora sia accertata la realizzazione.... di interventi in assenza di premesso di costruire... 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 o il ripristino dello stato dei luoghi"*.

La nozione di **"responsabile dell'abuso"** di cui all'art. 35 del T.U. Edilizia è stata poi precisata, nel suo contenuto, dalla giurisprudenza amministrativa secondo cui *"Le norme sanzionatorie si riferiscono, infatti, non all'autore"*, ma al **"responsabile" dell'abuso, tale dovendo intendersi non solo lo stesso esecutore materiale, ma anche il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per disporne**, al momento dell'emissione della misura repressiva (e quindi, per quanto qui interessa, il concessionario, per opere eseguite su suolo demaniale).

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!](#)

La nozione di responsabile dell'abuso e la necessità di ripristinare l'ordine violato

L'Amministrazione, infatti, è tenuta a sanzionare l'esecuzione di opere senza titolo, che hanno carattere di illecito permanente, a cui sul piano urbanistico-edilizio corrisponde un'esigenza di rimessa in pristino, **da far valere appunto nei confronti dei soggetti che abbiano la proprietà o comunque la disponibilità del bene**, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa di questi ultimi, nei confronti degli esecutori materiali delle opere, sulla base dei rapporti interni intercorsi (cfr. anche, per il principio, Cons. St., sez. V, 8.6.1994, n. 614 e Consiglio Giust. Amm. Sic. 29.7.1992, n. 229)" (tra le tante, Consiglio Stato, 31/03/2014 n. 1517; Cassazione civile, sez. un., 13/06/2017 n. 14645; TAR Campania Napoli, 24/05/2016 n. 2638).

Pertanto, **nella nozione di "responsabile dell'abuso" rientra non solo colui che ha posto in essere materialmente la violazione contestata** ma anche chi, avendo la **disponibilità dell'immobile** e quale detentore o utilizzatore, deve provvedere alla demolizione restaurando così l'ordine violato (vedi Consiglio Stato, 19/10/2017 n. 4837).

Tanto premesso, nella vicenda in esame l'atto di diffida è stato correttamente indirizzato al possessore (unitamente ai suoi familiari) dell'area di proprietà comunale, che è stata illegittimamente occupata dalla famiglia del ricorrente e sulla quale sono stati realizzati immobili abusivi.

Leggi anche

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

[Abusi edilizi, SCIA, ordine di demolizione, proprietario estraneo ai fatti, sanzione pecuniaria sostitutiva: le regole del Testo Unico Edilizia](#)

[Abusi edilizi, occhio al pregresso: c'è sempre responsabilità del proprietario dell'immobile](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*