

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.

di [Matteo Peppucci](#) – 23.04.2024

A chi va recapitato l'[ordine di demolizione](#)? E' corretto inviarlo al proprietario catastale dell'area anche se non è materialmente il responsabile dell'[abuso edilizio](#)?

A queste domande risponde il Tar Lazio nella sentenza 7480/2024 del 16 aprile, inerente il ricorso di un privato contro, appunto, l'ingiunzione di demolizione adottata dall'Amministrazione comunale per l'acclarata esecuzione di interventi edilizi di ristrutturazione eseguiti senza titolo edilizio, di natura pertinenziale, sia pure su immobili non compresi nelle zone omogenee A, di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444.

Se il destinatario non la concreta disponibilità del bene

La ricorrente ha lamentato la pervenuta intimazione dell'abuso edilizio nei suoi confronti **pur non avendo la concreta disponibilità dei beni in contestazione**, essendo stati gli stessi **concessi in comodato d'uso** ad altra persona attualmente residente nell'unità immobiliare oggetto della citata ordinanza.

È stato così evidenziato, inoltre, il mancato coinvolgimento della ricorrente nella realizzazione degli abusi edilizi, stante l'indisponibilità giuridica e materiale dei beni.

Abusi edilizi da demolire: è legittima la notifica al proprietario catastale

La ricorrente sostiene che, da un lato, **non ha la disponibilità del bene** oggetto degli interventi edilizi contestati e, dall'altro, **è impossibilitata ad adempiere all'ordine di demolizione**.

Entrambe le argomentazioni difensive - osserva il TAR - si scontrano con una consolidata giurisprudenza che le considera infondate.

Per quanto riguarda il primo punto, va ricordato che, sebbene i dati catastali abbiano solitamente un valore probatorio sussidiario, la giurisprudenza ha stabilito che i **provvedimenti sanzionatori possono legittimamente essere adottati nei confronti dei proprietari catastali degli immobili**, indipendentemente dai rapporti privati tra gli autori degli abusi e i proprietari.

Pertanto, l'ordine di demolizione può essere **notificato al proprietario catastale dell'area**, che è considerato **corresponsabile dell'abuso fino a prova contraria**.

Abusi edilizi commessi da altri: l'attuale 'gestore' dell'immobile non può ricevere l'ordinanza di demolizione

Il mero possessore o gestore di un bene immobile altrui, interessato da opere edilizie abusive, non può essere destinatario dell'ingiunzione di demolizione, quando non sia accertato che l'abuso sia a lui ascrivibile.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

La sanzione demolitoria colpisce sia proprietario che responsabile dell'abuso edilizio

Inoltre, [l'art. 31 del dpr 380/2001](#) prevede che la sanzione demolitoria colpisca congiuntamente il proprietario e il responsabile dell'abuso, senza alternativa.

Di conseguenza, l'ordinanza di demolizione **può essere emessa nei confronti del proprietario dell'immobile anche se non è responsabile della realizzazione dell'opera abusiva**.

L'ordine di demolizione deve ripristinare l'ordine urbanistico violato

Analogamente, la circostanza che l'immobile interessato dagli abusi sia oggetto di un contratto di comodato stipulato in favore di terzi **non influenza la legittimità dell'ordinanza di demolizione**.

Ciò in quanto la sanzione demolitoria **colpisce il bene abusivo** indipendentemente da chi abbia commesso l'abuso, e il **proprietario ne subisce gli effetti indipendentemente dal suo ruolo di responsabile**.

In definitiva, la demolizione di un abuso edilizio viene ingiunta all'attuale proprietario dell'immobile per il suo rapporto con il manufatto, con l'obiettivo di colpire una situazione di fatto antigiuridica e **ripristinare l'ordine urbanistico violato**.

La demolizione è quindi atto dovuto e prescinde dall'attuale possesso del bene e dalla responsabilità effettiva del proprietario.

Leggi anche

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

[Inottemperanza all'ordine di demolizione: l'acquisizione al patrimonio comunale può riguardare gli immobili abusivi e tutta l'area di sedime](#)

[Abusi edilizi commessi da altri: l'attuale 'gestore' dell'immobile non può ricevere l'ordinanza di demolizione](#)

[Inottemperanza all'ordine di demolizione: conseguenze, acquisizione al patrimonio comunale, sanzione pecuniaria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*