

Abusi edilizi: il nuovo proprietario è quasi sempre responsabile

Il proprietario dell'immobile che non abbia realizzato le opere abusive ne risponde in ogni caso, essendone esso possessore e non avendo provveduto alla demolizione.

di [Matteo Peppucci](#) – 09.09.2025

Il proprietario incolpevole non 'scappa' dalla [responsabilità per l'abuso edilizio](#), riceve l'ordine di demolizione e 'paga' le conseguenze dell'illecito. Questo aldilà del fatto che abbia personalmente commesso l'abuso, in quanto chi ha la titolarità del bene deve ripristinare lo stato di luoghi.

C'è, però, un modo per evitare la 'ruspa', cioè liberarsi da ogni responsabilità?

Le indicazioni che arrivano dalla sentenza 15740/2025 del 25 agosto scorso sono senza dubbio molto interessanti, anche perché abbracciano diversi aspetti, che partono dalla [fiscalizzazione dell'abuso edilizio](#) per arrivare, appunto, alla responsabilità sugli illeciti.

La richiesta di fiscalizzazione

Si discute su un'ordinanza di demolizione emessa dal comune per alcune opere abusive.

Secondo il ricorrente, il provvedimento non terrebbe conto dello stato dei luoghi e segnatamente della possibilità di procedere alla demolizione dell'abuso per cui è causa, ciò in quanto siffatta demolizione arrecherebbe un grave pregiudizio all'intera struttura edilizia.

No alla sanzione alternativa alla demolizione: ecco perché

Il TAR ricorda che grava sul ricorrente l'onere di dimostrare il pregiudizio derivante alla struttura abusiva in caso di demolizione e la sussistenza dei presupposti per accedere alla [fiscalizzazione dell'abuso](#).

In altre parole, "l'illegittimità degli atti di esecuzione di un'ingiunzione demolitoria per omessa valutazione della possibilità di applicare i meccanismi di fiscalizzazione previsti dagli artt. 33 e 34 d.P.R. n. 380 del 2001, intanto può predicarsi in quanto l'autore dell'abuso abbia esposto all'Amministrazione – anteriormente al compimento di tali atti – la concreta impossibilità di demolire senza pregiudizio per la parte conforme".

Questo in quanto il potere di disporre la cd. fiscalizzazione degli abusi "ha valore eccezionale e derogatorio e dev'essere inteso nel senso che non compete all'Amministrazione precedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, **incombendo, piuttosto, sul privato interessato**, la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme".

Più nel dettaglio, la giurisprudenza ha chiarito che "la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria, disciplinata dalla disposizione appena citata, deve dunque essere **valutata dall'Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento**, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione [...] In quella sede, le parti ben potranno dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato asseritamente derivante dall'esecuzione della demolizione del muro di contenimento del terrapieno su cui poggia la relativa fabbrica" (C.d.s., nn. 4169, 5585/2017, 2011/2013).

Alla luce di quanto precede, il TAR conclude che la sussistenza dell'eventuale rischio di demolizione, paventato dal ricorrente, **non è di per sé idoneo a inficiare la legittimità dell'ordine di demolizione**, assumendo invece rilievo in sede esecutiva.

La demolizione dopo tanto tempo è legittima

Il ricorrente sostiene inoltre che la **demolizione intimata dopo un notevole lasso di tempo rispetto all'abuso**, avrebbe **ingenerato, in capo al ricorrente, un legittimo affidamento**.

Pertanto, l'Amministrazione avrebbe dovuto motivare in maniera rafforzata la sussistenza e prevalenza dell'interesse pubblico alla demolizione rispetto all'interesse, eventualmente recessivo, del privato di mantenere lo *status quo ante*.

Niente da fare anche qui: il TAR evidenzia infatti, come chiarito dal Cons. St., A.P., n. 9 del 2017, che l'ordine di demolizione di un'opera abusiva **non dà luogo ad autotutela decisoria**, ma alla doverosa

attivazione dell'Amministrazione per emanare un ordine di demolizione di opere realizzate in difetto del permesso di costruire.

Ne consegue che, per giurisprudenza costante, condivisa dal Collegio, **“il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse”**.

Abusi edilizi: chi è responsabile?

La parte più interessante è senz'altro nella 'coda' della sentenza, riferita alla responsabilità dell'abuso edilizio.

Parte ricorrente infatti sostiene che il provvedimento demolitorio sia illegittimo perché l'abuso sarebbe stato commesso dal precedente proprietario, cosicché l'ordinanza, notificata solamente a quest'ultimo, non sarebbe idonea, in caso di inottemperanza, a determinare l'acquisizione a titolo gratuito dell'abuso al patrimonio dell'ente locale.

Per giurisprudenza costante (Consiglio di Stato, sentenza n. 10864/2023), condivisa dall'intestato Tribunale, **è onere del privato, e non invece dell'Amministrazione, dimostrare il periodo di costruzione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo**.

Ma in ogni caso, anche a voler, per ipotesi, dar credito alla tesi del ricorrente, ciò non varrebbe a minare la legittimità del provvedimento impugnato, in quanto **il proprietario dell'immobile che non abbia realizzato le opere abusive ne risponde in ogni caso, essendone esso possessore e non avendo provveduto alla demolizione** (Consiglio di Stato, nn. 5730/2023 e 109/2023).

La legittimità dell'ordine di rimozione di un manufatto abusivo impone unicamente la prova che vi sia un **soggetto che utilizzi il medesimo manufatto**.

La giurisprudenza amministrativa ha infatti stabilito che **“è responsabile dell'abuso non solamente chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata, ma anche colui che è subentrato nella titolarità del bene** [ovvero ne abbia la disponibilità quale detentore e utilizzatore] **in modo da potersi avvalere nel tempo successivo alla realizzazione dell'utilità derivante dal bene stesso senza titolo, e che perciò, avendo la disponibilità materiale di detto bene, non è esentato dal dovere di ripristino dello stato dei luoghi, pur senza essere l'autore materiale dell'abuso preesistente”**.

Del resto, sussiste, ai sensi dell'[art. 27 TUE](#), l'interesse pubblico primario, ed è preminente rispetto agli interessi privati secondari, diretto al ripristino dell'ordine urbanistico violato.

A ciò deve essere aggiunto come il carattere abusivo di un immobile ne configura una caratteristica di natura reale, di tipo oggettivo che, da un lato, attinge l'immobile anche nei suoi successivi trasferimenti (con la conseguenza per la quale la demolizione è atto dovuto e prescinde dall'attuale possesso del bene e dalla coincidenza del proprietario con il realizzatore dell'abuso edilizio) e, dall'altro, prescinde dalla buona fede e quindi dall'affidamento del proprietario.

Come evitare la responsabilità?

Attenzione all'ultimo passaggio della pronuncia perché di assoluto interesse: l'attuale proprietario potrà andare esente dalla responsabilità di **solo provando, ma così non è stato nel caso di specie, di essere del tutto estraneo all'abuso**, di modo che **“risulti, in modo inequivocabile, che, essendone venuto a conoscenza, il proprietario si sia poi adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento”**.

Leggi anche

[Vecchio sopralco abusivo: come può salvarsi dalla demolizione il proprietario incolpevole?](#)

[Abusi edilizi: l'ordine di demolizione è indipendente dal responsabile materiale](#)

[Abusi edilizi, demolizione e multa: le responsabilità di proprietario e autore dell'illecito](#)