

# Abusi edilizi: tutti i responsabili

*Nella nozione di responsabile dell'abuso rientra non solo chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata ma anche chi ha la disponibilità dell'immobile, per cui sono destinatari dell'ordine di demolizione sia il nuovo proprietario che il responsabile materiale dell'illecito.*

di [Matteo Peppucci](#) – 18.03.2025

Chi è [responsabile per un abuso edilizio](#) e, quindi, **legittimo destinatario dell'ordine di demolizione**? Il **proprietario 'incolpevole'** si può salvare o rientra tra i soggetti che devono eseguire l'ordine di ripristino impartito dal comune?

Domande frequenti, alle quali fornisce risposte piuttosto precise il Tar Campania con la sentenza 1812/2025 dello scorso 6 marzo, relativa ad un'ordinanza di demolizione per alcune opere abusive realizzate in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica, tra le quali:

- un **"corpo di fabbrica costituito da muratura perimetrale e copertura in lamiera coibentata, rifinito in tutte le sue parti, ultimato e tenuto in uso a cucina/salone, bagno e lavanderia, occupante una superficie di circa mq 40,00 per un'altezza pari a mt. 2,40 circa;**
- una **"tettoia composta da travi e pilastri in legno lamellare con copertura in doghe di legno e sovrastanti pannelli in tegole, ultimata e tenuta in uso, occupante una superficie di circa mq 40,00 e di altezza media pari mt. 3,00 circa".**

## Il ricorso: se il ricorrente non è autore dell'abuso

Tra i vari motivi di ricorso, i ricorrenti hanno sostenuto di **non essere gli autori degli abusi contestati** e hanno rappresentato la loro intenzione di rimuovere il volume edilizio adibito a cucina e di regolarizzare in via postuma la tettoia antistante l'abitazione, ritenendolo un accessorio indispensabile posto a riparo della superficie esterna all'immobile.

Quindi, secondo i ricorrenti, essi sarebbero estranei alla realizzazione dell'abuso, poiché non responsabili della realizzazione della tettoia, in quanto già esistente al momento dell'acquisto dell'immobile principale.

## I presupposti dell'ordinanza di demolizione

Il TAR respinge il ricorso in quanto, come condivisibilmente affermato dalla giurisprudenza amministrativa, in conformità all'avviso del Consiglio di Stato, **"Il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino non è l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, bensì l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia: sicché sia il soggetto che abbia la titolarità a eseguire l'ordine ripristinatorio - ossia in virtù del diritto dominicale il proprietario - che il responsabile dell'abuso sono destinatari della sanzione reale del ripristino dei luoghi e quindi legittimati attivi all'impugnazione della sanzione. D'altra parte, l'acquirente dell'immobile abusivo o del sedime su cui è stato realizzato succede in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi relativi al bene ceduto facenti capo al precedente proprietario, ivi compresa l'abusiva trasformazione, subendo gli effetti sia del diniego di sanatoria, sia dell'ingiunzione di demolizione successivamente impartita, pur essendo l'abuso commesso prima del passaggio di proprietà".**

## Nuovo acquirente incolpevole: cosa può fare

Resta ferma, in ogni caso, la possibilità di **rivalersi in regresso nelle sedi competenti**, laddove siano **accertati i presupposti di responsabilità nei confronti del proprio dante causa** (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 30 giugno 2020, n. 2721).

## Ordine di demolizione: a chi può essere inviato?

*In materia di abusi edilizi, destinatario dell'ordine di demolizione è quel soggetto che abbia la "disponibilità" dell'opera, anche solo giuridica, indipendentemente dal fatto che l'abbia concretamente realizzata, e pertanto, quale "detentore", è in grado di provvedere alla demolizione. Si riferisce pertanto indifferente al proprietario e al responsabile dell'abuso, quando l'esecutore materiale non coincida con il proprietario dell'immobile.*

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

## **Responsabile dell'abuso: chi vi rientra?**

In definitiva, il TAR ricorda che nella nozione di "responsabile dell'abuso" rientra **non solo chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata** ma anche **chi ha la disponibilità dell'immobile** e che, pertanto, *"quale detentore e utilizzatore, deve provvedere alla demolizione restaurando così l'ordine violato"*.

---

## **Leggi anche**

[Responsabilità del nudo proprietario nell'abuso edilizio](#)

[Abusi edilizi: chi è responsabile e si prende l'ordine di demolizione?](#)

[Ordine di demolizione: a chi può essere inviato?](#)

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

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*