

L'abuso edilizio deve essere demolito anche dal proprietario incolpevole

di Agostino Sola

La posizione del proprietario incolpevole rispetto all'ordine di demolizione di abuso edilizio nella sentenza 5748/2023 del Consiglio di Stato

Mercoledì 5 luglio 2023

È legittimo l'**ordine di demolizione** dell'opera abusiva rivolto all'attuale proprietario, anche se questi non è l'autore dell'illecito, in quanto si tratta di una misura sanzionatoria avente carattere reale come chiarisce il **Consiglio di Stato, sezione VII, 12 giugno 2023, sentenza n. 5748**.

Il fatto

Si discuteva della legittimità di un'ordinanza di demolizione relativa ad opere edilizie di ristrutturazione edilizia realizzate senza titolo edilizio. In particolare, [le opere realizzate](#) avevano comportato modifiche di volume, sagoma in pianta, prospetti e superficie dell'immobile.

L'ordinanza, infatti, era stata notificata solamente agli [attuali proprietari](#), nonostante l'abuso fosse stato realizzato dai precedenti proprietari dell'immobile. La censura, come si vedrà, non è stata ritenuta fondata. Né tantomeno le argomentazioni di merito sono state ritenute meritevoli di accoglimento dal TAR e dal Consiglio di Stato: non si è ritenuto condivisibile che la tamponatura di un sporto avrebbe dovuto essere qualificata come volume tecnico.

All'esito del giudizio, dunque, l'appello viene ritenuto infondato e viene confermata la sentenza di primo grado e respinta ogni pretesa dei privati.

Abuso edilizio e proprietario incolpevole

La posizione dei **proprietari incolpevoli** rispetto agli abusi commessi da terzi sugli immobili di loro proprietà è diretta conseguenza del carattere di **illecito permanente di carattere reale** proprio degli abusi edilizi e del **carattere ripristinatorio** dell'ordinanza di demolizione.

In questo contesto, infatti, i proprietari dell'opera abusiva – pur non responsabili – sono soggetti comunque legittimati ed in grado di rimuoverla: da una parte, infatti, l'illecito, avendo natura permanente, sussiste a prescindere dalla corrispondenza tra responsabile e proprietario; dall'altra, la stessa natura reale degli ordini di demolizione di costruzioni abusive consente di prescindere dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante dell'immobile.

In tal senso, infatti, il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino è non già l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, ma l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia.

Lo scopo dell'ordine di demolizione è quello di **ripristinare** la legalità violata e, anche per questo motivo, come spesso viene ricordato dalla giurisprudenza, non sono necessarie formule sacramentali di motivazione, essendo l'interesse pubblico considerato *in re ipsa* e sufficiente la mera descrizione e rappresentazione del carattere illecito dell'opera realizzata.

Non ha colto nel segno neppure l'osservazione circa la legittimità degli interventi eseguiti da precedenti proprietari. Tale deduzione, infatti, **non era stata accompagnata da alcun documento attestante** che l'intervento in parola fosse stato realizzato in forza di un valido titolo edilizio: grava, infatti, sui ricorrenti l'onere probatorio relativo al titolo edilizio in forza del quale gli interventi contestati sarebbero stati realizzati e il Comune **non è onerato** di tale produzione probatoria.