

La demolizione dell'opera abusiva avviene anche se il bene è venduto a terzi in buona fede

di Dario Balsamo - Avvocato

È legittimo un ordine di demolizione impartito a distanza di molti anni dalla sua effettiva realizzazione e se l'acquisto del bene è avvenuto da parte di terzi in buona fede?

Mercoledì 3 aprile 2024

Un problema piuttosto comune per chi acquista casa è quello di aver ricevuto (più o meno inconsapevolmente) un bene nel quale è stato **perpetrato un abuso edilizio**. La domanda più diffusa diventa quindi: è legittimo un **ordine di demolizione dell'opera abusiva** impartito a distanza di molti anni dalla sua effettiva realizzazione e se l'acquisto del bene è avvenuto da parte di **terzi in buona fede**? Purtroppo la risposta a questo quesito è **affermativa**, come è stato recentemente ribadito dalla **Cassazione**, sezione penale, con la sentenza n. 11171 depositata lo scorso 18 marzo.

Quando e come è possibile la demolizione dell'opera abusiva

Facendo un passo indietro è opportuno ricordare **quando è possibile** emettere ordine di demolizione di un'opera ai sensi dell'art. 31 del Testo Unico dell'Edilizia:

- in **assenza del permesso di costruire**;
- in **totale difformità** dal permesso di costruire;
- se sussistono le cosiddette **"variazioni essenziali"** rispetto al permesso di costruire (si veda la specificazione di cui all'art. 32 del TUE).

Ciò detto, salvo il caso eccezionale in cui l'Amministrazione ritenga di **evitare la demolizione** dell'immobile ormai entrato nel suo patrimonio per **soddisfare interessi pubblici**, il normale epilogo dell'abuso edilizio è rappresentato dalla demolizione del manufatto abusivo.

È opportuno altresì ricordare che, fino a quando scade il **termine** fissato nell'**ordinanza di demolizione**, i destinatari dell'ordinanza hanno il **dovere di effettuare la demolizione**, mentre, scaduto il predetto termine senza la spontanea demolizione, ciò comporta la **perdita della proprietà** su quel bene con conseguente sanzione pecuniaria ed obbligo di rimborsare l'amministrazione per le spese anticipate per la demolizione dell'opera.

Ordine di demolizione in sede penale: tra sanzione penale e sanzione amministrativa

Fatta questa premessa, la Cassazione, nel rigettare il ricorso del proprietario che tentava di annullare l'ordine di demolizione di un'opera abusiva, si è soffermata nell'evidenziare quale sia la **"natura giuridica" dell'ordine di demolizione** emesso dal Giudice Penale, e cioè se esso debba considerarsi una sanzione penale oppure una sanzione amministrativa.

I Giudici hanno avuto modo di precisare che l'ordine di demolizione dell'opera abusiva ha natura di **sanzione amministrativa di carattere reale a contenuto ripristinatorio**. Ne deriva che esso [non si estingue per il decorso del tempo](#) ex art. 173 c.p., atteso che quest'ultima disposizione si riferisce esclusivamente alle sole pene principali. Tale orientamento è stato ribadito in considerazione del fatto che le caratteristiche dell'ordine di demolizione **escludono la sua riconducibilità anche alla nozione convenzionale di "pena"** come elaborata dalla giurisprudenza della CEDU.

Difatti la demolizione, a differenza della confisca, non può considerarsi una "pena" ai sensi dell'art. 7 della CEDU, perché essa tende alla **riparazione effettiva di un danno** e non è rivolta nella sua essenza a punire per impedire la reiterazione di trasgressioni a prescrizioni stabilite dalla legge.

La demolizione può eseguirsi anche nei confronti di altri soggetti

Altro elemento da evidenziare nella motivazione data dal Collegio è che l'ordine demolitorio, diversamente dalla pena, oltre che per il decorso del tempo **non si estingue nemmeno per morte del reo** sopravvenuta

alla irrevocabilità della sentenza, ma si trasmette agli eredi del responsabile (vedi, Consiglio di Stato, Sez. 6, n. 3206 del 30/05/2011) e dei suoi aventi causa che a lui subentrino nella disponibilità del bene.

È stato al riguardo precisato che:

- a. l'operatività dell'ordine di demolizione **non può essere esclusa dalla alienazione a terzi** della proprietà dell'immobile, con la sola conseguenza che l'acquirente potrà **rivalersi nei confronti del venditore** a seguito dell'avvenuta demolizione;
- b. l'ordine di demolizione del manufatto abusivo è legittimamente adottato nei confronti del proprietario dell'immobile **indipendentemente dall'essere egli stato anche autore dell'abuso**, salva la facoltà del medesimo di far valere, sul piano civile, la responsabilità, contrattuale o extracontrattuale, del proprio dante causa;
- c. l'esecuzione dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo impartito dal giudice a seguito dell'accertata violazione di norme urbanistiche non è esclusa dall'alienazione del manufatto a terzi, **anche se intervenuta anteriormente** all'ordine medesimo, atteso che l'esistenza del manufatto abusivo **continua ad arrecare pregiudizio all'ambiente**.

Conclude poi la Corte la sua motivazione di rigetto del ricorso affermando che la demolizione ordinata dal giudice penale costituisce **atto dovuto**, esplicazione cioè di un **potere autonomo e non alternativo** a quello dell'autorità amministrativa con il quale può essere coordinato nella fase di esecuzione.

Articolo tratto da *Teknoring*