

Abusi edilizi, come si individua il responsabile?

18 Settembre 2018

Il direttore dei lavori è sempre responsabile degli abusi edilizi commessi nel suo cantiere. Diversamente, per i proprietari del terreno su cui sono realizzati gli interventi illegittimi bisogna fare delle valutazioni caso per caso.

Con queste spiegazioni, racchiuse nella **sentenza 33387/2018**, la **Cassazione** ha risolto il caso di una recinzione, realizzata in totale difformità dal permesso di costruire, nel terreno di proprietà di due coniugi.

Abusi edilizi, il direttore dei lavori

I giudici hanno spiegato che il direttore dei lavori è sempre responsabile degli abusi commessi nel cantiere da lui diretto. Il direttore dei lavori riveste infatti una **posizione di garanzia** per il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia.

Secondo la Cassazione, il direttore dei lavori non è solo responsabile in caso di omesso controllo sulla corretta esecuzione delle opere rispetto al permesso di costruire, ma deve **dissociarsi dalla condotta illecita** commessa da altri, anche se si tratta del suo committente.

Se il direttore dei lavori accerta la violazione delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire, hanno spiegato i giudici, deve **comunicarlo al dirigente o al responsabile** del competente ufficio comunale.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre **rinunciare all'incarico** contestualmente alla comunicazione resa al dirigente.

Per capire se il direttore dei lavori è responsabile degli abusi, bisogna risalire al momento della loro realizzazione. Se, in quel periodo, il direttore dei lavori era in carica, scatta automaticamente la sua responsabilità. Nel caso preso in esame dai giudici, non è stato possibile datare con precisione la realizzazione dell'abuso e capire l'effettiva responsabilità del direttore dei lavori.

Abusi edilizi, il ruolo dei proprietari

La Cassazione ha spiegato che il proprietario del terreno su cui si realizza l'abuso, che non ha commissionato i lavori ed è quindi rimasto **estraneo all'attività edificatoria**, non ha responsabilità degli interventi realizzati in modo illegittimo.

Non esiste infatti alcuna norma di legge che impone, a carico del proprietario dell'area, l'obbligo di impedire la costruzione abusiva. Per questo motivo è da escludere che il proprietario del terreno possa rispondere del reato edilizio solo perché è rimasto inerte dinanzi all'illecito commesso da altri.

Diverso è il caso in cui il proprietario, anche se non ha commissionato direttamente i lavori, sia **a conoscenza degli abusi** e possa trarne dei benefici.

In tema di reati edilizi, si legge nella sentenza, l'individuazione del comproprietario non committente

quale soggetto responsabile dell'abuso edilizio può essere desunta da **elementi oggettivi**, desumibili dalla presentazione della domanda di condono edilizio, dalla piena disponibilità giuridica e di fatto del suolo, dall'interesse specifico ad edificare la nuova costruzione, dai rapporti di parentela o affinità con il proprietario-committente.

Nel caso preso in esame, se da una parte era certa la responsabilità di uno dei proprietari, che risultava anche committente dei lavori, dall'altra si voleva evitare il coinvolgimento della comproprietaria, coniuge del proprietario - committente. Data l'entità delle opere realizzate e considerando che la comproprietaria aveva presentato, insieme al marito, domanda di condono per il manufatto abusivo, i giudici hanno dichiarato entrambi responsabili, obbligandoli al pagamento delle relative sanzioni.