

Sanare gli abusi edilizi: il proprietario è sempre responsabile per eventuali sanzioni alternative alla demolizione?

31 Gennaio 2020

Uno degli argomenti più interessanti che riguardano gli immobili in cui sono stati effettuati degli **abus** edilizi è quello delle responsabilità in riferimento ad un ordine di demolizione o di eventuali sanzioni alternative.

La domanda che spesso si sente è:

Il proprietario è sempre responsabile di eventuali abusi edilizi anche se non sono stati commessi da lui?

La risposta la fornisce il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 7535 del 5 novembre 2019** con la quale rigetta un ricorso presentato per l'annullamento di una decisione di primo grado che aveva confermato una sanzione pecuniaria alternativa all'ordine di demolizione al proprietario dell'immobile estraneo ad aver commesso l'abuso.

Il Consiglio di Stato interviene su un problema molto più frequente di quello che si può immaginare: il caso di chi acquista un immobile ignaro di eventuali **abus** edilizi realizzati dal precedente proprietario o costruttore.

Il caso trattato dal Consiglio di Stato

Il caso di specie tratta il ricorso per l'annullamento di una sentenza di primo grado concernente il **diniego di un permesso di costruire in sanatoria**. Il ricorso era stato presentato per l'annullamento:

- dell'**ordinanza di pagamento della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione** delle opere edilizie abusive ad uso residenziale;
- del permesso a costruire in sanatoria.

Entrando nel dettaglio, il ricorso si basava in particolare:

- sul fatto che gli abusi di ampliamento e sopraelevazione erano strutturali in questione erano stati perpetrati fin dalla costruzione ad opera dell'impresa proprietaria e costruttrice nel 1961-1966;
- sul difetto di motivazione sull'interesse pubblico in considerazione del legittimo affidamento per il decorso del lungo lasso temporale dall'esecuzione delle opere e della condizione di buona fede nella quale versa il ricorrente;
- sull'insussistenza di abusi rilevanti sul piano urbanistico ed edilizio, stante la loro insussistente o comunque limitata incidenza planovolumetrica.

Secondo il ricorrente, cioè, avendo acquistato in buona fede l'immobile i cui abusi edilizi erano stati realizzati dal costruttore originario nel lontano 1961-1966, lui sarebbe stato esente da eventuali

sanzioni amministrative.

La decisione del Consiglio di Stato sulle responsabilità del proprietario estraneo alla realizzazione

I giudici del Consiglio di Stato hanno confermato la tesi della sentenza di primo grado con la quale si è ribadito il concetto già affermato dal TAR che l'alternatività rispetto all'ordine di demolizione comporta che la predetta sanzione condivida il carattere reale e ripristinatorio dell'ordine giuridico violato proprio di questo con conseguente possibilità di irrogazione anche nei confronti dell'attuale proprietario sebbene incolpevole ed in buona fede.

Un principio consolidato in giurisprudenza per gli **abusi edilizi** afferma che l'ordine di demolizione o la sanzione alternativa possono essere adottati nei confronti del proprietario attuale, anche se non responsabile dell'abuso, perché l'abuso edilizio costituisce illecito permanente e l'ordine di demolizione/sanzione alternativa hanno carattere ripristinatorio che non prevedono l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto cui si imputa la realizzazione dell'abuso.

Sul tema si era espressa anche la Corte Costituzionale affermando che così come il proprietario, ove provi di essere incolpevole, può sottrarsi all'acquisizione gratuita dell'area su cui insiste l'opera abusiva ma non alla demolizione, allo stesso modo non può sottrarsi al pagamento della sanzione alternativa alla demolizione, ferma restando 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.

[sentenza-cds-05.11.2019-7535](#)