

# Abusi edilizi, anche i proprietari incolpevoli sono responsabili

## Consiglio di Stato

Con l'acquisto concorre ad assicurare la protrazione degli effetti dall'illecito

### Carmen Chierchia

Non sempre la buona fede libera il proprietario di un immobile dalle responsabilità connesse ad abusi commessi da terzi: una sentenza del Consiglio di Stato definisce la specificità della responsabilità del proprietario incolpevole in caso di lottizzazione abusiva, ossia la forma di abuso maggiore che coinvolge una urbanizzazione non autorizzata. In questa fattispecie, il proprietario estraneo alla lottizzazione non può invocare la sua non conoscenza della fattispecie illegittima per essere esente dalle sanzioni, in quanto con il suo acquisto concorre «con la propria condotta ad assicurare la protrazione degli effetti lesivi dall'illecito in concreto commesso».

In generale, individuare il soggetto responsabile di un abuso non è sempre facile, non tanto perché sia difficile capire chi sia l'autore materiale di una attività priva di permesso quanto perché sono tante le figure a cui l'ordinamento giuridico attribuisce un ruolo nel controllo della conformazione

se non ha la materiale disponibilità del bene (che per esempio è condotto in locazione). In questo caso, il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino è l'individuazione del soggetto che abbia la titolarità a eseguire l'ordine e, quindi, il proprietario in virtù del suo diritto di proprietà;

③ **sanzioni pecuniarie:** sulla possibilità per il proprietario non responsabile di essere destinatario della sanzione pecuniaria irrogata dal Comune avverso un abuso, la giurisprudenza è divisa: da un lato si sostiene che la sanzione pecuniaria è misura di natura reale e che il suo presupposto è l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia, con la conseguenza che è inciso anche il proprietario non responsabile o colui che è succeduto a qualunque titolo nel bene abusivo (Consiglio di Stato sezione VI, 4 gennaio 2022, n. 28); dall'altro altri sostengono che la sanzione pecuniaria non può essere irrogata al proprietario non responsabile ma unicamente al "responsabile" dell'abuso (Tar L'Aquila, sezione I, 16 gennaio 2020, n. 12);

④ **lottizzazione abusiva:** in caso di lottizzazione abusiva, il proprietario, anche se non respon-



**La buona fede rileva solo se si dimostra**



mità ai titoli edilizi delle attività sugli immobili: proprietari, conduttori, committenti, appaltatori, sono molti coloro che hanno il dovere di operare in conformità all'ordinamento.

Sicuramente una delle figure più dibattute in giurisprudenza è quella del proprietario del bene immobile che non ne detiene la materiale disponibilità perché per esempio l'ha concesso in locazione, in superficie o in altro diritto a terzi. In questo caso i principi che possono enuclearsi dalla giurisprudenza consistono:

**1** dovere di attivarsi: il proprietario conserva sempre il dovere di attivarsi per rimediare a una situazione irregolare, se è a conoscenza degli abusi attraverso un comportamento attivo che consiste per esempio nell'invio di diffide o "altre iniziative di carattere ultimativo" come per esempio la risoluzione contrattuale. Non bastano comportamenti "passivi" come "mere dichiarazioni o affermazioni solo di dissociazione o manifestazioni di intenti, senza alcuna attività materiale o almeno giuridica di attivazione diretta ad eliminare l'abuso (Tar Lazio, Roma, sezione II bis, 31 gennaio 2023 n. 1693). Se il proprietario non si attiva attivamente può essere considerato «responsabile dell'abuso»;

**2** ordinanza di demolizione: il proprietario di una costruzione abusiva può essere destinatario di una sanzione demolitoria (ossia ordinanza di demolizione) anche

### **di aver operato con diligenza nei doveri informativi**

sabile perché per esempio ha comprato un'area dopo la sua lottizzazione non autorizzata, è sempre responsabile, in particolare è tenuto a effettuare una valutazione diligente in merito alla legittimità urbanistica del terreno che acquista.

Secondo il Consiglio di Stato (00005/2023, ricorso 24 del 2022) è irrilevante la circostanza della non conoscenza (e quindi non responsabilità) del proprietario in caso di un frazionamento del terreno non regolare o della realizzazione di urbanizzazioni prima del proprio acquisto, atteso che l'acquirente del fondo abusivamente lottizzato «concorrerebbe comunque con la propria condotta ad assicurare la protrazione degli effetti lesivi dall'illecito in concreto commesso, in tale modo rispondendone ai fini amministrativi».

La buona fede dell'acquirente del fondo abusivamente lottizzato rileva solo se il proprietario dimostri di aver operato con la necessaria diligenza nell'adempimento dei doveri di informazione e conoscenza senza, tuttavia, rendersi conto, in buona fede, di partecipare ad un'operazione di illecita utilizzazione del territorio e di aver, comunque, posto in essere ogni tempestiva azione di contrasto (Consiglio di Stato, sezione II, 2 marzo 2023, n. 2217).

© RIPRODUZIONE RISERVATA