



## Abuso edilizio: sanzioni anche sul nuovo proprietario che ha acquistato in buona fede

**Autore :** Nicola Giofrè

**Data:** 12/01/2015

*L'acquirente dell'immobile abusivo non può sottrarsi alla demolizione dell'edificio contestando la propria estraneità dalla commissione dell'illecito.*

La realizzazione di un immobile **senza permesso di costruire** o in totale **difformità** dalle prescrizioni in esso riportate può comportare, per il proprietario, pesanti sanzioni e costringerlo a **demolire** l'edificio a sue spese, salvo ripristinare i luoghi in conformità alle disposizioni di legge **[1]**. La norma mira a colpire l'autore dell'illecito, ma, nello stesso tempo, si estende anche a chi si è semplicemente limitato ad **acquistare un edificio abusivo** costruito da altri. Infatti, il destinatario dell'ordine di demolizione è chi ha la **disponibilità dell'immobile**, anche se quest'ultimo non corrisponde a chi ha commesso materialmente l'abuso. Ciò perché, secondo il nostro ordinamento **[2]**, chi acquista un bene succede al precedente titolare in ogni posizione concernente la proprietà dello stesso e quindi ne subisce anche gli obblighi e gli oneri collegati **[3]**.

Il principio è stato ribadito anche dal **Tar Sicilia**, che, in una recente sentenza **[4]**, ha avuto modo di chiarire che l'**abusività**, totale o parziale, di un fabbricato costituisce una caratteristica **legata all'immobile** e che lo connota negativamente,



indipendentemente dalle intenzioni assunte dall'attuale proprietario. Nella vicenda in esame ai giudici, addirittura, l'ingiunzione comunale di **demolizione** era stata notificata agli **eredi** del precedente proprietario, poiché in qualità di detentori del fabbricato erano le uniche persone in grado di restaurare l'ordine violato dal loro ascendente.

Calando la regola astratta nei fatti concreti, **sconsigliamo vivamente**, ai nuovi acquirenti di opere abusive la proposizione di ogni contestazione in ordine alla propria estraneità rispetto agli illeciti commessi dai vecchi titolari. Perché, ripetiamo, ciò non sortirà alcun effetto sulla legittimità del provvedimento amministrativo, considerato che **chi entra in possesso di un immobile in situazione precaria accetta i rischi** derivanti in ragione ed a causa del suo stato.

È preferibile aderire alla massima di esperienza per cui sia **meglio prevenire piuttosto che curare**. Sarà allora saggio prestare particolare attenzione nelle **fasi precontrattuali**, appurando l'assenza di vizi o difformità sull'immobile oggetto del proprio desiderio. Qualora la diligenza prestata non dovesse bastare, rimane ferma la facoltà dell'acquirente in buona fede di rivalersi sul venditore del bene o sul professionista (in questo caso il notaio) che non ha ottemperato alle prescrizioni di legge in ordine agli obblighi imposti.

**Note:**

**[1]** Art. 31, Dpr. 380/01.

**[2]** In particolare, ci riferiamo all'istituto della successione nei rapporti giuridici.

**[3]** A tal riguardo si veda, tra gli altri: Tar Lombardia, sez. IV, sent. 1721/10 del 31.05.10.

**[4]** Tar Sicilia - Palermo, sez. II, sent. 1995/14 del 23.07.14.

*Autore immagine: 123rf com*