

Proprietario o autore materiale, chi è responsabile di un abuso edilizio?

Alfonsina Capone

Secondo l'art. 29 del DPR 380/2001, i soggetti coinvolti nei reati edilizi sono il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori. La sentenza del Tar Lazio n. 20199/2024 chiarisce che anche l'autore materiale dell'abuso, se diverso dai suddetti soggetti, può ricevere un provvedimento sanzionatorio.

I responsabili dell'abuso edilizio secondo l'art. 29 del DPR 380/2001

Gli abusi edilizi rappresentano una grave violazione delle normative urbanistiche e ambientali e comportano delle responsabilità per chi li commette.

Ma chi sono gli eventuali responsabili di un abuso edilizio secondo la norma?

Secondo l'art. 29 del DPR 380/2001 i responsabili dell'abuso edilizio sono:

- il titolare del permesso di costruire;
- il committente;
- il costruttore;
- il direttore dei lavori.

In particolare l'art. 29 chiarisce che **il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla disciplina urbanistica**, insieme al direttore dei lavori. Inoltre, sono tenuti a pagare eventuali sanzioni e spese per la demolizione di opere abusive, a meno che non dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori (DL) invece non è ritenuto responsabile se segnala il mancato rispetto dell'esecuzione dei lavori rispetto al permesso di costruire agli altri soggetti e comunica in modo motivato la violazione al funzionario comunale competente. In caso di difformità totale o variazioni essenziali, **deve rinunciare all'incarico al momento della comunicazione**, mentre in caso contrario, il consiglio dell'ordine professionale una volta informato può prendere gli opportuni provvedimenti disciplinari, con la sospensione del DL da tre mesi fino a due anni come previsto dalla norma.

Il progettista di opere, avviate tramite un qualsiasi titolo edilizio (CILA, SCIA, permesso per costruire), è considerato un professionista che svolge un servizio pubblico ai sensi degli artt. 59 e 481 del codice penale e, se vengono fatte dichiarazioni false nella relazione prevista, l'amministrazione informa l'ordine professionale competente per adottare le relative sanzioni disciplinari.

Con la sentenza del Tar Lazio n. 20199/2024 si fa chiarezza in merito ai rischi che l'autore materiale di un abuso, anche se non proprietario di un immobile, può incorrere in termini di provvedimenti sanzionatori, ancorché vedersi demolire l'opera realizzata in difformità o senza permessi.

Chiarimenti sulla responsabilità dell'abuso edilizio

Il Tar per il Lazio ha emesso una importante sentenza (n. 20199/2024) riguardante il ricorso presentato per annullare l'ordinanza di demolizione di opere edilizie prive di permesso di costruire.

Il comune di Grottaferrata aveva accertato, attraverso la polizia locale, la realizzazione di un abuso edilizio, in particolare, erano state costruite una tettoia, un piccolo fabbricato ad uso residenziale e una piscina, tutti privi di un permesso di costruire. Il ricorrente, non essendo il proprietario dell'immobile, è stato identificato come l'autore materiale dell'abuso e ha ricevuto un provvedimento di demolizione.

Il ricorrente ha contestato l'ordinanza di demolizione, sollevando varie motivazioni, in particolare ha sostenuto che l'ordinanza non specificasse la data di realizzazione dell'abuso, elemento ritenuto fondamentale per l'applicazione delle normative edilizie.

Il Tribunale ha ritenuto il ricorso non fondato in quanto la sentenza ha confermato che la natura dell'ordinanza di demolizione è vincolante e deve essere emessa in presenza di un accertamento dell'illecito, indipendentemente dal tempo trascorso. La motivazione dell'atto è stata considerata adeguata, con indicazioni sufficienti per ricostruire l'iter logico seguito dall'amministrazione.

In merito alla contestazione riguardo alla data dell'abuso, il Tar ha evidenziato che, essendo accertato che l'opera era stata realizzata senza permesso, tale informazione non era necessaria ai fini della demolizione.

Inoltre, il Tribunale ha sottolineato che il comune ha correttamente notificato il provvedimento sia al ricorrente, come autore dell'abuso, sia al proprietario dell'immobile. Anche se il proprietario non fosse responsabile dell'abuso, ciò non impedisce la demolizione a carico dell'autore dell'abuso stesso.

In conclusione, il Tar Lazio ha respinto il ricorso presentato dal ricorrente, confermando la legittimità dell'ordinanza di demolizione, asserendo che l'accertamento di un abuso edilizio giustifica la demolizione indipendentemente dalla data di realizzazione e che l'autore materiale deve provvedere a proprie spese alla rimozione dell'illecito senza la partecipazione in solido del proprietario qualora sia dimostrata l'estraneità di quest'ultimo.