

ABUSI EDILIZI: COMPETENZA E TARDIVITÀ DEL PROVVEDIMENTO

Il Consiglio di Stato, con la sentenza 18 giugno 2025 n. 5318, si pone in linea di continuità con la consolidata giurisprudenza amministrativa in materia di abusi edilizi. Riconferma, infatti, da un lato la competenza del Comune in materia di vigilanza sull'attività edilizia anche quando riguardante beni culturali, dall'altro la responsabilità del proprietario non materiale esecutore dell'abuso anche quando particolarmente risalente.

Il caso

Nel caso di specie, un privato aveva impugnato il provvedimento del Comune che ordinava il ripristino dello stato dei luoghi per un soppalco realizzato senza i necessari titoli abilitativi in un immobile nel centro storico, in zona vincolata. Oltre ad un profilo di incompetenza, il ricorrente censurava l'ordinanza sull'assunto che l'immobile era stato costruito nel 1938 e che lui ne era stato acquirente successivo, quindi non responsabile dell'abuso.

La decisione

Il Consiglio di Stato, confermando la pronuncia del giudice di prime cure, afferma la legittimità dell'operato del Comune.

Sul profilo della competenza, infatti, spiega che *"la circostanza che l'immobile ricade in area vincolata non priva il Comune della titolarità della relativa potestà sanzionatoria, che concorre con quella della Soprintendenza senza essere evidentemente da questa esclusa"*.

Quanto, invece, alla responsabilità del proprietario, si rileva anzitutto che *"il potere esercitato con il provvedimento in questione è vincolato alla rimozione degli abusi, indipendentemente dal turno di tempo che separa la loro materiale realizzazione dal loro accertamento, e dalla natura degli stessi"*. Pacifica giurisprudenza, infatti, nega qualsivoglia legittimo affidamento e afferma che la natura vincolata del provvedimento in questione non richiede particolare motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse.

Ribadisce, infine, che *"la circostanza che l'abuso riguardi opere interne non ha valore esimente"* rispetto alla richiamata giurisprudenza in materia di abusi edilizi.

Conclusioni

La sentenza in esame rappresenta un rilevante monito per coloro che sono intenzionati ad intraprendere un'operazione di acquisto immobiliare. È, infatti, imprescindibile avvalersi della consulenza di professionisti qualificati nel settore, al fine di verificare con la dovuta diligenza la regolarità urbanistica e catastale del bene oggetto di compravendita. Sebbene tale attività possa essere percepita come

un onere economico ulteriore da parte dei potenziali acquirenti, essa costituisce, in realtà, una forma di tutela preventiva, idonea a scongiurare l'insorgere di problematiche giuridiche o patrimoniali future, nonché ad evitare spiacevoli imprevisti e inutili aggravii di spesa.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Federico Ianeselli, Senior Associate
Email: federico.ianeselli@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com