

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

La sentenza va segnalata per l'alto tenore eversivo di fondamentali principi dell'ordinamento, ch'è dovere del Foro denunciare.

Il tema è ben noto ed ha formato oggetto di numerose prese di posizione di vario e spesso opposto tenore: non per nulla la decisione che dovrebbe chiudere la diatriba è stata rimessa all'Adunanza Plenaria, l'ultima istanza della "giustizia amministrativa" (ed a fronte del tenore della decisione, le virgolette ci stanno proprio tutte!).

La *quaestio* è il trattamento giuridico dell'abuso edilizio nell'ipotesi estrema di costruzione priva di titolo legittimante e non sanabile, soggetta quindi, per tassativa disposizione di legge, alla demolizione, o spontanea dello stesso abusivista o d'ufficio. L'ipotesi venne esaminata sotto ambedue i paradigmi: di sanzione pronunciata in capo allo stesso autore dell'abuso e in capo al suo avente causa (e quindi estraneo all'abuso), che nella fattispecie decisa viene dato come inscio dell'abusività dell'edificio acquistato.

Tale dichiarata onnivalenza della pronuncia, che vorrebbe quindi accreditarsi come "di sistema", aggrava incomparabilmente la severità della critica qui svolta.

Questi i passaggi essenziali su cui la nota s'appunta.

1. *Non può ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può in alcun modo legittimare.*

2. *il rilevato carattere sanzionatorio e doveroso del provvedimento esclude la pertinenza del richiamo alla motivazione dell'interesse pubblico; invero, la selezione e ponderazione dei sotesi interessi risulta compiuta -per così dire- 'a monte' dallo stesso legislatore (il quale ha sancito in via indefettibile l'onere di demolizione al comma 2 dell'articolo 31 del d.P.R. 380 del 2001), in tal modo esentando l'Amministrazione dall'onere di svolgere -in modo esplicito o implicito- una siffatta ponderazione di interessi in sede di adozione dei propri provvedimenti.*

3. *Il carattere reale della misura ripristinatoria della demolizione e la sua precipua finalizzazione al ripristino di valori di primario rilievo non si pongono in modo peculiare nelle ipotesi in cui il proprietario non sia responsabile dell'abuso. Non può infatti ritenersi che, ferma restando la doverosità della misura ripristinatoria, la diversità soggettiva fra il responsabile dell'abuso e l'attuale proprietario imponga all'Amministrazione un peculiare ed aggiuntivo onere motivazionale.*

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

4. Il carattere reale dell'abuso e la stretta doverosità delle sue conseguenze non consentono di valorizzare ai fini motivazionali la richiamata alterità soggettiva (la quale può -al contrario- rilevare a fini diversi da quelli della misura ripristinatoria, come nelle ipotesi del riparto delle responsabilità fra il responsabile dell'abuso e il suo avente causa). Gli ordini di demolizione di costruzioni abusive, avendo carattere reale, prescindono dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile (l'estraneità agli abusi assumendo comunque rilievo sotto altri profili), applicandosi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato.

5. A conclusioni del tutto analoghe a quelle appena rassegnate deve giungersi anche in relazione all'ipotesi in cui sia pacifico che l'alienazione dell'immobile oggetto di abuso sia stata realizzata in circostanze che inducono ad escludere qualunque intento elusivo. Anche in questo caso ci si limita ad osservare che tale circostanza -inerente in ultima analisi allo stato soggettivo dell'avente causa- non può in alcuno modo rilevare sulla doverosità delle conseguenze connesse alla commissione dell'abuso in quanto tale.

I valori in gioco

Sono essenzialmente due: il controllo della “mano pubblica” (così comunemente denominato il complesso di enti/organi a cui la legge, ai sensi dell'art. 97 Cost., assegna “le sfere di competenza, le attribuzioni e le responsabilità proprie dei funzionari”) sul corretto uso del territorio e la correlata funzione di reprimere gli abusi che comunque attentino tale corretto uso.

Elemento importante del sistema è la disciplina diacronica del controllo: gl'interventi edilizi raramente sono puntuativi (lo è la demolizione abusiva, ma la fattispecie esula dal tema, limitato agli interventi costruttivi); c'è un inizio dei lavori, la cui abusività impone alla “mano pubblica” l'immediato intervento interdittivo e, solo nel caso che l'effettuazione dei lavori non sia stata tempestivamente intercettata, s'apre la sanzione dell'abuso consumato, incidente sulla sorte del prodotto finito, l'edificio abusivo. Solo di questo la sentenza si occupa, anche se non si può certo ignorare che un'attenta vigilanza dell'attività edilizia - notoriamente appariscente per le strutture tecniche di cui abbisogna- avrebbe dovuto impedire che l'abuso venisse perpetrato.

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

Il tempo della sanzione

È un primo elemento sul quale la sentenza sorvola, limitandosi a rilevare -nella prima delle proposizioni isolate- che il decorso del tempo dalla perpetrazione dell'abuso non vale ad ingenerare alcun affidamento tutelabile sulla conservazione dell'edificio abusivo. Affermazione condivisibile in linea di principio, ma applicabile solo *cum grano salis*.

In primis, sul "quanto tempo dopo" la perpetrazione dell'abuso edilizio può arrivare la sanzione? Fermo che la vigilanza sul corretto uso edificatorio dei suoli è della più immediata constatabilità, quanto tempo "dura" la sanzionabilità dell'abuso edificatorio? In tutte le vicende umane il decorso del tempo è un fattore condizionante tutti i rapporti giuridici: la prescrizione opera in sede sia civile che penale come principio generale dell'ordinamento; anche la sanzionabilità del delitto è soggetta alla prescrizione estintiva della delittuosità. La sanzionabilità dell'abuso edilizio scatta non appena l'Amministrazione (*id est* evidentemente il Funzionario addetto alla vigilanza) s'accorge del suo avvio. Tempo dell'accorgersene: giorni, mesi, anni, lustri o decenni? Nella pratica professionale accadde che un edificio abusivo venne eretto in violazione delle distanze legali dal confine di proprietà; il Comune non se n'accorse; il confinante leso non se ne dolse, lasciando maturare in favore del confinante abusivista l'usucapione. Dopo cinque lustri dall'abuso (nessun condono fruito), l'acquirente dell'edificio confinante leso nelle distanze indusse il Comune (*fiducia cum amico*) ad ordinare l'abbattimento dell'edificio da un trentennio ormai abusivo. Nessun affidamento; abbattimento eseguito (l'art. 157 c.p. prevede la prescrizione ventennale per i delitti "per cui la legge stabilisce la pena della reclusione non inferiore ai 24 anni").

Il discorso "vale" per l'onere/obbligo di motivazione come giustificazione del ritardo nel provvedere all'irrogazione della sanzione e diventa tanto più necessaria -come garanzia del "buon andamento e dell'imparzialità" dell'art. 97 Cost.- quanto maggiore è il ritardo.

Irrilevanza della tardività dell'irrogazione della sanzione dell'abuso.

E' la prima delle affermazioni evidenziate ed è quella che maggiormente intriga sul piano sistematico. Il tema va affrontato sotto suplice profilo: *de jure condendo* e *de jure condito*.

a) *de jure condendo* va rilevato che la "mano pubblica" (*rectius* il Funzionario che l'impersona) è tenuta all'*adempimento* della funzione "*con disciplina e onore*", prescrive l'art. 2 Cost. Ovviamente l'onore uno lo rispetta se ce l'ha, mentre va precisato il concetto di *disciplina* alla luce dell'*adempierla*, riferito a *funzione*, posto dall'art. 54.2. In dottrina è ben

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

controversa la nozione di *disciplina*, se abbia natura di sanzione penale o di mera conseguenza d'un rapporto di "dipendenza", legato alla violazione d'una regola di condotta nell'esercizio della funzione.

Questa pare tesi da preferire, per cui la violazione della disciplina risulta integrata quando, sussistendo il presupposto di fatto che imponga l'intervento interdittivo d'un'attività illecita (nel caso, la costruzione d'un edificio senza titolo legittimante), venga omessa la sospensione dei lavori, consentendo quindi che l'edificio abusivo venga portato a termine. Posto che l'abuso edilizio è normalmente frutto d'un'attività di durata e che la "mano pubblica" ha la funzione di vigilanza sugli interventi sul territorio per impedire che vengano attuati abusi edilizi, ogni edificio abusivo costituisce un atto d'accusa d'insufficiente controllo e di omissione di interventi interdittivi della sua consumazione. S'aggiunga l'effetto trascinate dell'abusivismo edilizio, dove il costume della sua permissività è uno straordinario incentivo al suo moltiplicarsi, per il permissivismo che induce. E di fronte al fatto compiuto (la messa a reddito locativo degli edifici abusivi) i migliori alleati dell'abusivismo edilizio sono i ritardi della "giustizia" specie amministrativa.

b) *de jure condito*, il caso esaminato dalla sentenza annotata parla di sanzione applicata a distanza di anni dall'abuso, negando in linea di principio che il decorso del tempo, per quanto lungo, possa far nascere un "affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva". Come rilevato, in linea di principio la tesi può anche essere condivisa, peraltro con gli opportuni temperamenti e limiti.

Se l'abuso contestato è la costruzione *ex novo* d'un intero edificio, è ovvio che il ritardo della sanzione non sana e non scrimina affatto; ma se l'abuso consiste nel debordamento dalla SCIA di ristrutturazione, per essere stato l'edificio *anche ampliato*, il decorso del tempo (specie se molto) ben può aver indotto l'"abusivista" a pensare (non certo encomiasticamente) d'"averla fatta franca".

Donde l'inaccettabilità in assoluto della seconda proposizione, secondo cui "*il rilevato carattere sanzionatorio e doveroso del provvedimento esclude la pertinenza del richiamo alla motivazione dell'interesse pubblico*"; come dire: anche se emanato a distanza di anni dalla commissione dell'abuso, l'ordine di demolizione non abbisogna d'alcuna giustificazione del ritardo, perché è la legge che lo prescrive. L'affermazione lascia contrariati: esatto certo che l'ordine di demolizione *non indiget probatione* essendo imposto dalla legge, ma l'omessa sospensione dei lavori e il ritardo della sanzione dell'abuso sì che *indiget probatione*, le prima per essere stata la causa remota dell'abuso; la seconda per aver consentito all'abusivista di godere del *pretium sceleris*!

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

Ma anche sotto ben altro profilo l'affermazione -almeno nella portata generale che vorrebbe avere- va contestata. Se, infatti, essa potrebbe essere condivisa ove l'abuso consistesse nell'aver edificato senz'alcun titolo legittimante, altrettanto non potrebbe esserlo se l'abuso consistesse in difformità dal titolo. In tal caso, infatti e come rilevato, il decorso del tempo genererebbe nell'autore dell'abuso *solo quantitativo* un affidamento, *a priori* non privo di rilevanza, sul fatto che la "mano pubblica" -titolare della funzione di controllo- abbia valutato non grave quella difformità dal titolo e quindi non integrante abuso edilizio.

Per vero, l'esorcismo della giustificazione del ritardo del provvedere significa ben altro e di ben più doloroso! Era nello Statuto di Re Carlo Alberto del 1848 l'art. 5 del seguente testuale tenore; "solo al Re appartiene il potere esecutivo". Il potere -tutto il potere- apparteneva alla sacra Maestà del Re, che l'esercitava se e quando avesse voluto. E quando si fosse compiaciuto d'esercitarlo, il suddito -per vero lo Statuto lo qualificava "regnicolo"- doveva accoglierlo con grato animo ed eseguirlo docilmente. Poi, nel 1948, è sopraggiunto il fattaccio: la Costituzione ha semplicemente rovesciato l'assetto sabaudo: il popolo è diventato Re e l'intero apparato burocratico posto "al servizio esclusivo della Nazione"!

Fa semplicemente accapponare la pelle vedere affermato dal massimo organo della "giustizia amministrativa" che l'atto sanzionatorio, pur tardivamente emanato, non abbisogna di motivazione-giustificazione, perché è in sé espressione assoluta del potere. Se poi si va oltre (e la sentenza ampiamente ci va), si scopre anche il perché del non *indiget* di motivazione: perché l'ordine di demolizione è stato imposto "*per così dire 'a monte' dallo stesso legislatore, in tal modo esentando l'Amministrazione dall'onere di svolgere -in modo esplicito o implicito- una siffatta ponderazione di interessi in sede di adozione dei propri provvedimenti*". Qui veramente par di sognare! *Lex imperat at non docet* s'ammoniva un tempo. La norma è una volizione astratta; è l'atto amministrativo che l'attualizza, applicandola al caso, e la motivazione dall'atto applicativo della norma è il "ponte" che l'Autorità Amministrativa è tenuta a lanciare tra la norma e il caso concreto. Quando manca affatto un titolo legittimante si potrebbe ritenere non necessario alcun "ponte diacronico" tra abuso e sanzione, salvo ovviamente altre responsabilità (ad es. ai sensi dell'art. 328 cod. pen.); ma quando un qualche titolo esista, il decorso del tempo può essere inteso come comprensione o almeno come valutazione di non gravità della difformità. In tal caso la motivazione è doverosa; specie nel caso che la sanzione sia rivolta anche al terzo avente causa del costruttore abusivista.

La posizione del terzo acquirente

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

Ben più gravi sono i rilievi relativi alla posizione del terzo non abusivista, che, anche fidando sul silenzio dall'Autorità titolare della funzione di vigilanza sulla gestione del territorio (il Comune), in perfetta buona fede fondata sia sulla dichiarazione della piena legittimità sia urbanistica che edilizia del fabbricato, che il venditore è tenuto a certiorare davanti al notaio rogante, sia sull'atteggiamento silente del Comune, ha comprato l'edificio, che ora - stante la tardiva iniziativa del Comune- scopre essere abusivo.

Secondo la sentenza annotata, l'ingiunzione demolitoria "vale" anche nei confronti dell'acquirente di buona fede e per di più anche senz'alcuna sutura motivazionale tra abuso originario e demolizione attuale: *"non può infatti ritenersi che, ferma restando la doverosità della misura ripristinatoria, la diversità soggettiva fra il responsabile dell'abuso e l'attuale proprietario imponga all'Amministrazione un peculiare ed aggiuntivo onere motivazionale"*.

L'assunto non può essere condiviso per due ordini di considerazioni: l'una "interna", l'altra europea.

a) *sul piano dell'ordinamento interno* e della "coerenza di sistema", non pare rispettoso della gerarchia dei valori costituzionalmente garantiti sacrificare *a priori* la posizione giuridica del soggetto acquirente di buona dell'edificio, che tutto (dichiarazione recettizia del venditore e atteggiamento da gran tempo silente del Comune) faceva ritenere perfettamente "in regola", conforme e consono con la situazione costruttiva dell'edificato comunale. Perché proprio questo -l'atteggiamento a lungo silente del Comune a fronte dell'abuso- imponeva adeguata motivazione del prevalere dell'esigenza del ristabilimento della regolarità dell'edificato rispetto alla tutela della posizione giuridica dell'acquirente di buona fede inscio dell'abuso.

In realtà, a ben considerare, proprio la posizione del terzo acquirente di buona fede dell'edificio abusivo evidenzia l'abnormità della tesi della superfluità in assoluto della motivazione dell'ordine di abbattimento. Si faccia -per far emergere l'abnormità- il caso d'un edificio totalmente abusivo in quanto a suo tempo costruito senz'alcun titolo legittimante, che alla data dell'ordine di demolizione risulti conforme alla strumentazione urbanistica comunale sopraggiunta; in forza dell'ordine di demolizione notificatogli l'acquirente dovrebbe abatterlo, salvo poi ricostruirlo tal quale in attuazione della strumentazione urbanistica sopraggiunta. In tal caso, pur a fronte dell'abusività originaria dell'edificio, la posizione di buona fede del proprietario attuale andava tutelata semplicemente dando atto della sopraggiunta conformità dell'edificio alla normativa urbanistica vigente, salve ovviamente le sanzioni a carico del costruttore originario.

b) ben più grave la contrarietà della tesi contrastata col diritto europeo, di cui

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

inspiegabilmente la sentenza annotata non s'è proprio accorta, pur avendo la questione *de qua* formato oggetto di numerose sentenze della Corte di Strasburgo, che ripetutamente ha condannato la Repubblica per il contrasto col diritto europeo dell'automatismo sanzionatorio previsto dalla lettera della legge, con specifico riguardo al rapporto tra abusivista e suo avente causa di buona fede. Tra le varie pronunce in materia, pare esaustivo il richiamo della sentenza Vervara (Corte di Strasburgo, sez. II, 23.10.2013 n. 17475/09), anche perché ha avuto una sorte "interna" insolita ed a sua volta illuminante, avendo innestato uno strano giro di pronunce (un'ordinanza della Corte di cassazione di remissione alla Corte Costituzionale e la sentenza "di risposta" di quest'ultima, 26.3.2015 n. 49), che, pur avendo del tutto eluso un problema di grande spessore giuridico (mal posto dalla Cassazione e peggio risolto dalla Corte Costituzionale) hanno concorso a lumeggiare taluni aspetti del tema.

La sentenza europea

La citata sentenza della Corte Europea (nell'acronimo d'obbligo Corte EDU, per distinguerla da CEDU, col che s'indica la Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo) si rifà con riporti di lunghi passaggi motivazionali ad una precedente sua sentenza *Sud Fondi* largamente citata. Essa riassume con molta precisione la vicenda italiana: era stato approvato, convenzionato col Comune e parzialmente realizzato un piano di lottizzazione, fatto oggetto d'un intervento del Giudice penale, che, andando in contrario avviso con quanto ritenuto dal Comune, ritenne perpetrato il reato di lottizzazione abusiva; sottopose a sequestro penale l'area e condannò gli autori per la relativa contravvenzione, con confisca dell'area. La vicenda penale si protrasse dal 1997 al 2008 (una durata più che dignitosa) e si chiuse con la declaratoria di prescrizione del reato, con mantenimento della confisca dell'area.

Contro la statuizione "interna" venne proposto ricorso alla Corte EDU, accolto con la sentenza citata, che fa un'accurata disamina del regime della confisca penale, stabilendo che *"la confisca è una misura amministrativa"*. La sentenza europea parte dal suo precedente 20 gennaio 2009, *Sud Fondi* contro Italia, 20.1.2009, n. 75909/01, ben chiaro e perentorio nell'affermare che:

(a) "la confisca si traduce in una pena" e pertanto trova applicazione l'art. 7 della CEDU, che consacra il principio *nullum crimen sine lege* inteso nell'aspetto "processuale", che nessuna *pena* può essere imposta senza il previo accertamento della responsabilità del fatto per cui viene comminata (par. 51), togliendo di mezzo ogni diatriba -tanto cara alla nostra scuola giuridica fondata sulla parolina che dannava o che salvava- sulla sua qualificazione giuridica, se sia sanzione amministrativa ancorché applicata dal giudice penale o propriamente penale;

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

(b) in ogni caso va ritenuta l'illiceità europea della confisca, che "era stata inflitta al ricorrente quando il reato era estinto e la sua responsabilità non era stata accertata con una sentenza di condanna" (par. 72);

(c) donde -altra affermazione di grande valore sistematico- la conclusione del par. 83 della complessa motivazione, nel capitolo *Valutazione della Corte*, in cui, dopo ampia disamina di numerosi precedenti della stessa Corte, esamina la posizione giuridica del terzo acquirente d'un edificio costruito nell'ambito della lottizzazione abusiva e come tale confiscato dal giudice penale, pervenendo alla conclusione che, non essendo l'acquirente di buona fede dal costruttore abusivo partecipe dell'intento edificatorio, non gli si può applicare *de plano* la sanzione prevista dalla legge per l'abuso edilizio e/o urbanistico. L'iter logico attraverso cui la Corte giunge alla conclusione viene esposto al par. 82 "sull'osservanza dell'art. 1 del Protocollo 1" della CEDU: il primo comma pone il principio generale del diritto al "rispetto dei suoi beni", che (comma 2), può essere limitato da "leggi ritenute necessarie per disciplinare l'uso dei beni conforme all'interesse generale", facendone derivare il principio di legalità, che preclude la possibilità di applicare una *pena* (tale considerata la sanzione "reale" della privazione della proprietà del bene: confisca o altro) senza previo accertamento della sua responsabilità nell'illecito, di cui quel bene possa essere considerato il provento o frutto (*pretium sceleris*).

Specificamente il par. 84 esclude la confiscabilità dell'edificio -pur eretto da costruttore abusivo nell'ambito di una lottizzazione abusiva- perché (ed è rilievo lapalissiano) a carico dell'acquirente di buona fede nessuna responsabilità edilizio/urbanistica è stata accertata. Invero -osserva la Corte e lo considera decisivo- *l'acquisto di buona fede attiene alla circolazione giuridica del bene e non all'uso/abuso del territorio*. Titolo diverso; sanzione diversa.

La sentenza della Corte Costituzionale

La Corte Costituzionale è stata investita della stessa identica questione -confiscabilità dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede- su remissione della Corte di Cassazione su una situazione "a valle" di quella esaminata dalla Corte EDU, relativa appunto alla possibilità di confisca d'un edificio pacificamente abusivo, pervenuto peraltro in proprietà d'un terzo acquirente di buona fede. Va precisato (e si vedrà che il rilievo non è privo di rilevanza) che l'ordinanza di remissione non aveva tenuto conto del passaggio contenuto nel par. 128 della sentenza della Corte EDU nella sentenza Sud Fondi, richiamato come detto al par. 72 della sentenza del 2013. Ivi, tra i vari suoi precedenti esaminati, menziona anche numerosi casi perfettamente uguali a quello sul quale la Corte di cassazione era stata chiamata a giudicare: la sorte del bene costituente pacificamente

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

objectum sceleris passato peraltro *jure* ad un terzo di buona fede, escludendo -sempre la Corte EDU- che quel bene dovesse/potesse seguire la sorte del bene costituente *pretium sceleris* ancora in possesso dell'autore dell'illecito, perché “*si trattava della regolamentazione dell'uso del bene*” fatto oggetto di negozi traslativi della proprietà di buona fede per l'acquirente, non di abuso edilizio/urbanistico.

Vero è -ed è questo lo *Schwerpunkt* della *quaestio*- che se c'è un punto in cui la “*well-established case-law*” della Corte Europea è unanime e massiccia, senz'alcuna oscillazione secondo i precedenti sciorinati ai paragrafi 70 e 83, è sul punto che nessuna “pena” può essere legalmente (legalità sia italiana che europea) comminata, senza un qualche accertamento (o giudiziale o amministrativo con provvedimento giustiziabile) di responsabilità diretta del proprietario del bene che s'intende sanzionare.

Ne risulta l'assoluta inaccettabilità dell'affermazione della sentenza annotata, che si pone del tutto “fuori sistema”, un mero ectoplasma giurisdizionale suscettibile d'innescare, per l'autorevolezza del precedente, una serie potenzialmente illimitata di provvedimenti applicativi abnormi, destinati a costringere gli sventurati cittadini italiani a farsi emigranti del diritto alla ricerca d'una giustizia straniera.

La prevalenza dell'ordinamento sulla tutela della persona

La quarta proposizione sul “*carattere reale dell'ordine di demolizione di costruzioni abusive, che conseguentemente prescinde dalla responsabilità del proprietario, applicandosi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato*”, così radicalmente in contrasto con la giurisprudenza europea sopra esaminata, costituisce in realtà e a sua volta applicazione del principio posto dal citato art. 5 dello Statuto del 1848, dove il potere pubblico s'afferma in quanto potere assoluto, del tutto a prescindere dalla posizione del cittadino che ne sia o meno coinvolto: destinatario ed eventualmente innocente vittima. Quella è la legge, che l'edificio abusivo debba essere abbattuto ed abbattuto dev'essere, quale che possano essere le posizioni di qualsivoglia soggetto eventualmente e/o variamente leso.

E per l'A. P. nulla rileva che tutto ciò sia in assoluto contrasto non solo con la giurisprudenza europea sopra citata, secondo cui “l'acquisto di buona fede attiene alla circolazione giuridica del bene e non all'uso/abuso del territorio”, ma anche col principio posto dall'art. 42.3 Cost., che prevede l'espropriabilità d'un bene *legittimamente acquistato*

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

solo salvo indennizzo. Nella *Weltanschauung* dell'A.P. nulla rileva che l'acquisto dell'edificio abusivo abbia avuto luogo in perfetta buona fede dell'acquirente inscio dell'abuso; una buona fede fondata sulla dichiarazione del venditore avanti il notaio rogante della perfetta legittimità dell'edificio, nonché -e con efficacia ben maggiore- sul comportamento silente tenuto, magari per anni, dal Comune titolare della pubblica funzione del controllo dell'edificazione.

A parte l'assoluta non significanza del rilievo del "*carattere reale dell'ordine di demolizione di costruzioni abusive*" (che significa la "natura reale" d'un *ordine*??), l'affermazione censurata attua una palese e grave ingiustizia, perché fa sopportare dal compratore inscio le conseguenze dell'abuso perpetrato dal venditore abusivista, che si gode beatamente il *pretium sceleris* percepito dal compratore. Al quale sventurato compratore, rimasto senza casa, non resta che imbarcarsi in una causa civile risarcitoria, di cui se in giovane età può sperare di veder l'epilogo.

Una soluzione semplicemente allucinata, che nega la stessa giuridicità dell'ordinamento in cui viviamo, ch'è tale solo se fondato sull'*unicuique suum*. Qui s'arriva all'aberrazione che l'abusivista (autore dell'abuso), il quale -dopo anni di silenzio del Comune- ha potuto vendere l'edificio dichiarando il falso davanti al notaio rogante sulla perfetta sua legittimità, ha percepito il prezzo della vendita (ch'è il *pretium sceleris* dell'abuso) e se lo gode tranquillamente, mentre l'acquirente, vittima d'un contratto truffaldino, viene punito con l'abbattimento dell'edificio.

*E questo addirittura **ope judicis**!*

Non resta che confidare su una resipiscenza riparatrice.

Ivone Cacciavillani

*La nota commenta la decisione n. 9 del 17 ottobre 2017 dell'Adunanza Plenaria che risulta così massimata: "*Il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso e il titolare attuale non sia*

La demolizione dell'edificio abusivo in capo all'acquirente di buona fede: una devianza d'alto bordo (dell'Adunanza Plenaria)*

responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino" .
Per una lettura integrale del provvedimento commentato si rimanda alla sentenza allegata.

[sentenza](#)