

Accertamento di conformità dopo ordinanza di demolizione: il termine di 90 giorni è perentorio

La scadenza dei 90 giorni dall'ordinanza di demolizione segna un limite invalicabile: decorso il termine, il bene è acquisito di diritto al Comune e il proprietario perde la legittimazione a chiedere la sanatoria. Lo ha ribadito recentemente il Consiglio di Stato.

di [Mario Petrulli](#) – 17.12.25

Una volta **ordinata la demolizione di un'opera abusiva** ex art. 31 del Testo Unico Edilizia ([DPR n. 380/2001](#)), si aprono **tre possibilità per il destinatario** dell'ingiunzione:

- **impugnare il provvedimento** sanzionatorio;
- **procedere alla demolizione entro il termine di 90 giorni** (fatta salva l'eventuale proroga prevista dall'art. 31, comma 3[1], inserita nella norma dal d.l. 28 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla l. 24 luglio 2024, n. 105, c.d. "Decreto Salva casa"), sì da scongiurare le conseguenze "punitive" dell'inottemperanza – *in primis*, la perdita della proprietà (sanzione di natura reale volta ad assicurare il ripristino dello stato legittimo dei beni e dei luoghi [2]);
- **richiedere l'accertamento di conformità** ex art. 36[3] del citato Testo Unico.

L'importanza del termine di 90 giorni

La **perentorietà del termine di 90 giorni per la demolizione**, desumibile dalla positivizzazione degli effetti dell'inottemperanza (l'acquisizione del bene in capo al Comune), ne fa il **limite invalicabile** entro il quale il proprietario può **adempiere spontaneamente** ovvero **chiedere di sanare ex post** l'intervento realizzato *sine titulo* [4].

Una volta che tale termine sia decorso – ovvero sia decorso quello ulteriore accordato in proroga dal Comune – **il privato non può più né demolire l'abuso, né modificarlo, né, men che meno, sanarlo**; come affermato dalla giurisprudenza, «*Alla scadenza del termine di 90 giorni, [infatti] l'Amministrazione è dunque ipso iure proprietaria del bene abusivo ed il responsabile non è più legittimato a proporre l'istanza di accertamento di conformità*» [5].

L'eventuale **richiesta di accertamento di conformità** presentata successivamente a tale termine **non potrà essere ricevuta** per assenza della legittimazione in capo al soggetto interessato, come ricordato recentemente dal [Consiglio di Stato, sez. II, sez. II, sent. 1° dicembre 2025, n. 9409](#) (nel caso specifico, la richiesta era stata presentata addirittura circa 10 anni dopo la scadenza di tale termine).

Le due fasi procedurali

La ricostruzione delle scansioni procedurali che connotano l'acquisizione al patrimonio, mette in luce:

- una **fase perfezionativa dell'effetto traslativo**, immediatamente connessa alla mera decorrenza del termine dei 90 giorni (o di quello diverso assegnato in sede di proroga, fino ad un massimo di 240 giorni) [6],
- una **successiva, a carattere ricognitivo**, che può sopravvenire *–recte*, spesso sopravviene, per deplorable inerzia dei Comuni – a distanza di anni, senza che tuttavia ciò comporti un differimento di conseguenze già prodottesi e soprattutto senza che per il suo tramite si addivenga alla rimessione in termini per la demolizione, onde scongiurare l'ablazione del bene o, addirittura, per la legittimazione postuma della permanenza sul suolo delle opere abusive.

La natura ricognitiva dell'accertamento di inottemperanza fa sì che la prevista «*previa notifica all'interessato*», che in quanto proprietario è stato comunque destinatario dell'ingiunzione a demolire («*Il dirigente [...] ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso*», congiuntamente, art. 31, comma 2, del Testo Unico Edilizia), assuma una portata procedimentale di garanzia nei soli casi, più di scuola che reali, in cui lo stesso deduca e comprovi «*di essere stato impossibilitato ad effettuare la demolizione, in ragione di una malattia completamente invalidante, che non gli consente di compiere gli atti giuridici necessari all'uopo, né direttamente, né per interposta persona*» [7].

Né le scansioni procedurali e segnatamente gli effetti preclusivi della domanda di sanatoria prodotti dallo spirare dei 90 giorni assegnati per la demolizione, sono state alterati dall'avvenuta **introduzione di ulteriori sanzioni** per il caso di inottemperanza all'ingiunzione demolitoria, cui evidentemente il legislatore del 2001 non poteva fare in alcun modo riferimento: ci si riferisce nello specifico alle sanzioni pecuniarie di cui ai commi 4-bis, 4-ter e 4-quater, inseriti nell'art. 31 del Testo Unico Edilizia dal d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

La prima di tali norme (comma 4-bis) dispone, infatti, che: «*L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria*», sicché ne è chiara la **riconcucibilità**, quale **sanzione di natura affittiva aggiuntiva, alla medesima condotta di inottemperanza all'ordinanza di demolizione da cui scaturisce la sanzione ablatoria**. Essa, peraltro, deve essere disposta senza indugio (col medesimo atto di accertamento dell'inottemperanza o con un atto integrativo autoritativo successivo), tanto che la sua mancata o tardiva emanazione «*costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente*».

Note

[1] *Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.*

[2] TAR Toscana, sez. III, sent. 21 febbraio 2023, n. 183; TAR Lombardia, Milano, sez. IV, sent. 19 ottobre 2023, n. 2387.

[3] Art. 36 – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.*

3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

[4] Consiglio di Stato, sez. II, sent. 1° dicembre 2025, n. 9409; TAR Campania, Napoli, sez. VIII, sent. 21 maggio 2024, n. 3290.

Tale necessità di ottemperare all'ordinanza di demolizione vale anche nell'ipotesi di immobile abusivo oggetto di sequestro: come affermato dal TAR Lazio, Latina, sez. I, nella sent. 26 aprile 2023, n. 281, «*La sottoposizione a sequestro penale preventivo di una costruzione abusiva da parte della competente autorità giudiziaria non esime il destinatario dell'ingiunzione demolitoria dall'ottemperanza alla stessa, ben potendo essere richiesto in sede penale il dissequestro del bene al solo fine di provvedere alla demolizione, così da evitare il provvedimento di acquisizione.*

Infatti, l'esistenza di un sequestro penale sul manufatto abusivo oggetto di ingiunzione comunale di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi non determina la sospensione del termine di novanta giorni, il cui decorso comporta, in caso di inottemperanza, l'acquisizione gratuita di diritto al patrimonio del Comune, non rientrando il sequestro tra gli impedimenti assoluti che non consentono di dare esecuzione all'ingiunzione.

In questi casi, costituisce onere del responsabile dell'abuso motivatamente domandare all'autorità giudiziaria il dissequestro dell'immobile, secondo la procedura prevista dall'art. 85, disp. att. c.p.p. (in materia di restituzione delle cose sequestrate con imposizione di prescrizioni), al fine di ottemperare all'ingiunzione a demolire (per tutte: TAR Campania, Na, Sez. IV, 10.11.22, n. 6963).

In sostanza, in presenza di un sequestro penale, si manifesta unicamente la temporanea inefficacia dell'ordine demolitorio (Cons. Stato, Sez. VI, 23.3.22, n. 2122 e TAR Lazio, Sez. II, 10.1.22, n. 176), ma non la sua illegittimità come delibabile in questa sede.»

- [5] Paragrafo 19.3. della sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato 11 ottobre 2023, n. 16; sull'automatismo dell'acquisizione cfr., *ex multis*, TAR Campania, Salerno, sez. III, sent. 6 dicembre 2023, n. 2880.
- [6] Corte di Cassazione, sez. III pen., sent. 27 settembre 2021, n. 35484: *"l'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva ed alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni dalla notifica dell'ingiunzione a demolire emessa dall'Autorità amministrativa determina l'automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente. L'effetto acquisitivo si verifica senza che sia necessaria né la notifica all'interessato dell'accertamento dell'inottemperanza né la trascrizione, in quanto il primo atto ha solo funzione certificativa dell'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà, costituendo titolo per l'immissione in possesso, mentre la trascrizione serve a rendere opponibile il trasferimento ai terzi a norma dell'art. 2644 cod. civ."*
- [7] Vedi. ancora Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, n. 16 del 2023, paragrafo 30.2.

Leggi anche

Ordinanza di demolizione: illegittima se non descrive con precisione le opere abusive [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdiTecnico*