

Ordine di demolizione: dopo 90 giorni il bene è del Comune e la sanatoria inammissibile

Il Consiglio di Stato chiarisce gli effetti della mancata ottemperanza all'ordine di demolizione: acquisizione automatica del bene al patrimonio comunale, inammissibilità dell'istanza di accertamento di conformità e demolizione tardiva solo previo accordo con il Comune.

di [Mario Petrulli](#) – 12.05.26

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale^[1], la **mancata ottemperanza all'ordine di demolizione entro il termine di 90 giorni**^[2], previsto dall'art. 31, comma 3^[3], del Testo Unico Edilizia ([DPR n. 380/2001](#)):

- comporta la perduranza di una **situazione *contra ius*** e costituisce un **illecito amministrativo omissivo *propter rem***, distinto dal precedente illecito – avente anche rilevanza penale – commesso con la realizzazione delle opere abusive;
- impone l'**emanazione dell'atto di acquisizione del bene al patrimonio comunale** (tranne il caso in cui sia stata formulata l'istanza di accertamento di conformità prevista dall'art. 36^[4] del medesimo Testo Unico Edilizia o sia stata dedotta e comprovata la non imputabilità dell'inottemperanza); peraltro, detto atto di acquisizione del bene al patrimonio comunale ha natura dichiarativa^[5] e comporta – in base alle regole dell'obbligo *propter rem* – l'**acquisto *ipso iure* del bene identificato nell'ordinanza di demolizione alla scadenza del termine di 90 giorni fissato con l'ordinanza di demolizione**; qualora per la prima volta sia con esso identificata l'**area ulteriore acquisita**, in aggiunta al manufatto abusivo, l'ordinanza ha **natura parzialmente costitutiva in relazione solo a quest'ultima** (comportando una fattispecie a formazione progressiva).

Vediamo una recente sentenza che chiarisce due aspetti: l'eventuale possibilità di demolizione tardiva e di presentazione dell'istanza per l'accertamento di conformità.

La demolizione tardiva da parte del proprietario

Il [Consiglio di Stato, sez. II, nella sent. 13 aprile 2026, n. 2930](#), ha evidenziato, fra le altre, due importanti conseguenze che l'inottemperanza comporta in capo al proprietario.

La prima riguarda la possibilità che il proprietario possa procedere tardivamente alla demolizione; ebbene, secondo i giudici di Palazzo Spada, a seguito dell'acquisto del bene da parte dell'Amministrazione:

- egli **non può più demolire il manufatto abusivo**;
- **deve rimborsare il Comune delle spese sostenute per effettuare la demolizione d'ufficio**;
- rimane, comunque, **possibile che il Comune consenta al privato di procedere alla demolizione anche tardivamente**; tale opzione, evidentemente, anche se la sentenza in commento non si sofferma, richiederebbe un **accordo scritto** fra ente locale e privato "ex proprietario", a seguito di apposita istanza del privato medesimo.

Si tratta, quindi, di una sorta di novazione oggettiva^[6]: l'**obbligo di demolizione viene sostituito dall'obbligo di rimborsare al Comune** le spese sostenute per la demolizione.

La presentazione dell'istanza di accertamento di conformità

Il secondo aspetto di interesse esaminato dal Consiglio di Stato nella sentenza segnalata riguarda la **possibilità, in capo al proprietario, di presentare l'istanza per l'accertamento di conformità**; ebbene, tale facoltà è esercitabile:

- **prima della scadenza del termine indicato per demolire o ridurre in pristino**;
- nel caso in cui ciò non sia possibile, **prima dell'irrogazione delle sanzioni previste in alternativa dagli artt. 33 e 34 del Testo Unico Edilizia**.

La situazione del **proprietario che lascia trascorrere inutilmente il termine per demolire è quella del soggetto non più legittimato a presentare l'istanza di accertamento di conformità**, avendo **perduto ogni titolo di legittimazione** rispetto al bene: ciò in quanto l'Amministrazione, alla scadenza del termine indicato agli interessati per la demolizione, è *ipso iure* proprietaria del bene abusivo.

L'effetto traslativo della proprietà a favore del Comune non avviene a seguito del provvedimento di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire ma **al momento in cui spira il termine previsto per la demolizione**: tale atto ha solo una funzione dichiarativa della (già) intervenuta acquisizione della proprietà da parte dell'Amministrazione e, proprio per questo, il proprietario del bene acquisito (o, come meglio può essere definito, il "precedente" proprietario del bene) non è più legittimato a proporre alcuna domanda di accertamento di conformità, difettando del titolo.

Conseguentemente, **in caso di presentazione di un'istanza di accertamento di conformità dopo la scadenza del termine dei 90 giorni** previsti per ottemperare all'ordine, **il Comune deve dichiararla inammissibile**.

Note

[1] Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, sent. 11 ottobre 2023, n. 16.

[2] Ricordiamo che, secondo il TAR Lazio, Roma, sez. Il stralcio, sent. 1° marzo 2024, n. 4155, *"l'assegnazione di un termine inferiore a 90 giorni per l'ottemperanza all'ordine di demolizione non ne determina l'illegittimità, risolvendosi in una violazione meramente formale non lesiva per l'interessato, il quale conserva comunque un termine non inferiore a quello di legge per ottemperare all'ingiunzione (cfr. ex multis Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 luglio 2011 n. 4102; Cons. St., sez. V, 24 febbraio 2003, n. 986). In altri termini, l'assegnazione di un termine inferiore a quello di legge non produce altro effetto se non quello di precludere temporaneamente, ovvero sino alla scadenza dei novanta giorni, l'acquisizione gratuita del manufatto abusivo al patrimonio del comune (cfr. Cons. St., sez. VI, 26 luglio 2022, n. 6594)"*.

[3] *"3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. 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."*

[4] 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. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).*
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. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024).*
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.*

[5] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 14 gennaio 2026, n. 82.

[6] Art. 1230 c.c.

Articolo tratto da *EdilTecnico*