

Abuso edilizio, quanto mi costi? L'omessa demolizione va da 2 mila a 20 mila euro

In caso di inottemperanza ad un ordine di demolizione per un abuso edilizio, si rischiano sanzioni che vanno da 2 mila a 20 mila euro ma se l'opera non può ritenersi realizzata in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, il comune non può applicare il massimo della multa.

di [Matteo Peppucci](#) – 21.01.2025

Un **ordine di demolizione per abuso edilizio non eseguito rischia di costare assai caro**, ma le multe previste dall'[articolo 31 del Testo Unico Edilizia](#) devono essere rapportate alla 'gravità' dell'illecito, cioè variano se si tratta di un abuso totale, una totale difformità o un abuso parziale.

Il range - che per legge va da 2.000 a 20.000 euro - è quindi molto vasto, ma in ogni caso **il rischio è quello di ritrovarsi non solo costretti a pagare una sanzione, ma anche di vedersi acquisito il bene al patrimonio comunale**, 'destino' ultimo delle opere non demolite dopo un'ingiunzione di ripristino.

Mancata demolizione dell'abuso edilizio: scatta la sanzioni

Sul tema, è assolutamente interessante citare la sentenza 361/2025 del TAR Campania, che riguarda un porticato al quale, sui lati scoperti, sono stati apportati due cancelli in ferro (uno per ciascun lato).

Quindi: il porticato, di superficie di circa 47 mq adibita a deposito/garage, era stato realizzato in forza di regolare permesso di costruire, ma per i cancelli non si era richiesto - ne ottenuto - alcun titolo abilitativo.

Da qui l'ordinanza di demolizione del comune, che non veniva ottemperata, e la notifica del provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dall'[art. 31 comma 4-bis del Testo Unico Edilizia](#), nella misura massima di **20 mila euro**.

Sanzione di 20 mila euro: il ricorso

I ricorrenti contestavano quindi l'entità della sanzione, in relazione ai principi di proporzionalità e ragionevolezza.

Infatti, secondo loro, **il massimo della sanzione è applicabile solo per le opere e gli interventi eseguiti "in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32"**.

L'apposizione di due cancelli sulle due entrate del preesistente e legittimo box non dà luogo alla fattispecie di cui all'art. 31 comma 1 e 2 del DPR n. 380/2001, ma al più a quella di cui all'art. 33 del medesimo decreto e, quindi, ad un'ordinanza di ripristino **per la cui inottemperanza non è prevista** – né applicabile per il principio di legalità e tipicità delle norme sanzionatorie - **la sanzione applicata**.

Acquisizione al patrimonio comunale?

Secondo i ricorrenti, inoltre, il provvedimento nella parte in cui, dando atto dell'avvenuto accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, voglia integrare il presupposto per l'acquisizione del bene e dell'area di sedime al patrimonio comunale **sarebbe illegittimo, poiché l'abuso non consiste in un'opera nuova**, né in violazioni essenziali o difformità totali rispetto ad un titolo esistente, ma, al più, **si tratterebbe di un intervento di ristrutturazione edilizia realizzata senza titolo**, per la quale l'ordinamento prevede, ai sensi dell'[art. 33 comma 1 del dpr 380/2001](#), l'obbligo di ripristino e non l'acquisizione.

La sanzione deve essere proporzionata al tipo di abuso

Il TAR dà ragione al ricorrente per quanto riguarda il difetto di proporzionalità della sanzione comminata.

Infatti, in questo caso l'ordinanza di demolizione è stata adottata ai sensi dell'art.31 del dpr 380/2001, col comune che ha ritenuto l'intervento realizzato senza titolo abilitativo come nuova costruzione di un volume abusivo.

L'ordinanza, non essendo stata impugnata, non può essere contestata, ciò neppure tenendo conto della successiva rimozione delle opere stesse per mano dei ricorrenti, poiché la norma sanziona la violazione del termine previsto per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione.

Però - ed è qui il punto focale della sentenza - ai fini del calcolo della giusta sanzione il comune deve tenere conto dell'abuso effettivamente realizzato, perché altrimenti **si violano i principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'esercizio del potere sanzionatorio**, visto che **verrebbero trattati in modo identico situazioni diverse** (ad es. realizzazione senza di titolo di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia).

Parziale difformità: multa di 2.000 euro

Quindi, bisogna considerare bene il tipo di illecito per il quale si va a commisurare la sanzione per inottemperanza all'ordine di demolizione.

Qui si tratta dell'apposizione di **due cancelli ad un porticato legittimamente edificato, per impedirne il libero accesso**.

In pratica, si sono introdotti ad un'opera legittimamente edificata elementi che il Giudice penale, disponendo il dissequestro dell'opera, ha giudicato di *"ridotte dimensioni"* e inidonee ad *"incidere in misura significativa e rilevante sul territorio su cui insiste"*.

Tale opera **non può, quindi, ritenersi effettuata in totale difformità o con variazioni essenziali** rispetto al permesso di costruire (che era stato regolarmente ottenuto per il porticato) e che **non ha determinato aumento di volume o di superficie**, non essendo idonea a incidere significativamente sul territorio.

In definitiva, **mancando una sanzione espressamente prevista dal regolamento sanzionatorio del comune**, bisogna prendere come riferimento quella **minore** del Testo Unico Edilizia, relativa agli interventi che non hanno determinato incrementi di volume e superficie, ovverosia **2.000 euro**.

Leggi anche

[Abusi edilizi, demolizione e multa: le responsabilità di proprietario e autore dell'illecito](#)

[Abusi edilizi: quando l'acquisizione al patrimonio comunale è illegittima](#)

[Abusi edilizi: chi è responsabile e si prende l'ordine di demolizione?](#)

[Abusi edilizi: il comune può optare per demolizione d'ufficio, ingiunzione di demolizione o sanzione pecuniaria](#)

[Abusi edilizi e mancata demolizione: quando l'immobile viene acquisito al patrimonio comunale?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*