

Abusi edilizi: scaduti i 90 giorni per la demolizione addio richiesta di sanatoria

Allo spirare del termine dei 90 giorni per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, stabilito dall'articolo 31, comma 3, del dpr 380/2001 - Testo Unico Edilizia, il proprietario non è più legittimato a chiedere l'accertamento di conformità né può demolire spontaneamente l'opera. Scatta, inesorabile, la confisca (o meglio l'acquisizione gratuita) del bene al patrimonio comunale.

di [Matteo Peppucci](#) – 13.01.2026

Una volta ricevuto l'ordine di demolizione, ci sono **90 giorni di tempo per poter richiedere la sanatoria dell'abuso edilizio** dopo di che, se non si è ottemperato alla messa in pristino e non si è presentata nessuna istanza per la regolarizzazione ex-post (con procedimento di doppia conformità [classica](#) o [semplificata](#)), scatta inesorabilmente **[l'acquisizione gratuita del bene al patrimonio comunale](#)**.

Le tempistiche e le scadenze sono riassunte perfettamente nell'interessante sentenza 9409/2025 del 1° dicembre scorso del Consiglio di Stato, che fornisce chiarimenti importanti, da tenere bene a mente nel caso in cui, 'disgraziatamente', si incappi in abuso edilizio e nella conseguente ordinanza di demolizione comunale.

Abusi e ordinanza di demolizione: i 90 giorni

Palazzo Spada evidenzia che *"Le scansioni procedurali che connotano l'acquisizione al patrimonio del Comune di un immobile abusivo fanno sì che, **allo spirare del termine dei 90 giorni per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, stabilito dall'articolo 31, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il proprietario non è più legittimato a chiedere l'accertamento di conformità né può demolire spontaneamente l'opera. Non è ipotizzabile una efficacia sospensiva degli effetti della decorrenza del termine per ottemperare, in ragione dell'impugnativa dell'acquisizione del bene e l'eventuale caducazione di tale atto per un vizio proprio non consentirebbe di far retroagire il procedimento alla fase antecedente lo spirare del termine per ottemperare, conferendo ex tunc una facoltà – quella di chiedere la sanatoria – dalla quale il titolare è ormai irrimediabilmente decaduto"***.

Il caso: gli interventi abusivi

Una Società, proprietaria di un fabbricato con vasta area circostante, ha realizzato senza titolo abilitativo una serie di interventi (un portico di circa mq. 102 costituito da n. 5 pilastri e copertura lignea, lo spianamento del terreno finalizzato alla formazione di uno spiazzo di circa mq. 30 e una strada sterrata avente larghezza di circa m. 2,50 parallela al muro di recinzione ma con relativo muro di sostegno rivestito in pietra), dei quali è stata ingiunta la demolizione, nel contempo dichiarando non accoglibile la d.i.a. in sanatoria presentata.

Oggetto della controversia è quindi il silenzio rifiuto maturato, ai sensi dell'[art. 36, comma 3](#), del TU Edilizia, sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentato dopo i 90 giorni intercorsi tra l'ordinanza di demolizione e la richiesta dello stesso, e questo anche se il comune ha reiterato - colpevolmente - i controlli.

Da quando scattano i 90 giorni?

Ai sensi dell'[articolo 31 TU Edilizia](#) (che contiene disposizioni in parte riprodotte delle previsioni già contenute nell'art. 7 della legge n. 47 del 1985), il Comune, qualora non abbia effettuato esso stesso la demolizione materiale delle opere abusive e la rimessione in pristino ai sensi dell'art. 27, **deve ordinarla al proprietario e al responsabile**.

Si apre così una fase **"intermedia"** tra i due distinti procedimenti sanzionatori previsti dalla legge, circoscritta nel tempo ai **90 giorni assegnati dalla legge** (salvo i casi di proroga inseriti nella norma dal d.l. 28 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla l. 24 luglio 2024, n. 105, c.d. "Salva casa"), **entro i**

quali i destinatari dell'intimazione ripristinatoria possono procedere autonomamente, sì da scongiurare le conseguenze "punitive" dell'inottemperanza - *in primis*, la perdita della proprietà - **ovvero chiedere l'accertamento di conformità**.

Sanatoria: è importante rispettare i termini!

Ridetto accertamento, noto anche come "sanatoria ordinaria", infatti, ai sensi dell'art. 36 del medesimo d.P.R. n. 380 del 2001, nella versione applicabile *ratione temporis*, può essere richiesto «**fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative**».

Con riferimento al caso di intervento senza permesso di costruire, è evidente che **l'unico termine che viene in evidenza è quello di cui al richiamato art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001**, stante che per tale ipotesi, costituente l'illecito edilizio di maggior disvalore, non sono previste "punizioni" alternative alla demolizione (come viceversa accade in caso di c.d. fiscalizzazione, ovvero monetizzazione dell'abuso, laddove la sanzione pecuniaria non si aggiunge, ma sostituisce, la demolizione: il che è possibile per gli interventi di ristrutturazione *sine titulo* o in difformità essenziale dallo stesso – art. 33 del T.u.ed. – ovvero per quelli in parziale difformità -art. 34-).

Sotto altro profilo, la ribadita perentorietà del termine di 90 giorni per la demolizione, desumibile dalla positivizzazione degli effetti dell'inottemperanza (l'acquisizione del bene), ne fa il **limite invalicabile entro il quale il proprietario può adempiere spontaneamente**, ovvero **chiedere, come detto sopra, di sanare ex post l'intervento realizzato sine titulo**.

Dopo 90 giorni l'amministrazione diventa proprietaria del bene abusivo

Una volta che tale termine sia decorso - ovvero sia decorso quello ulteriore accordato in proroga dal Comune, come in passato ammesso in via di prassi, ora consentito dalla norma medesima «*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*», **il privato non può più né demolire l'abuso, né modificarlo, né, men che meno, sanarlo**.

«*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*» (paragrafo 19.3. della sentenza dell'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato 11 ottobre 2023, n. 16).

Se si sforano i 90 giorni, addio opera edilizia

Ne consegue - chiude l'analisi Palazzo Spada - l'infondatezza del primo motivo di gravame, stante che è innegabile che **alla data di presentazione della domanda di sanatoria (28 dicembre 2020) erano ampiamente decorsi i 90 giorni sia dall'ingiunzione originaria dell'8 luglio 2010, sia dalla sua conferma del 22 settembre 2010, a prescindere dall'avvenuta accertamento di inottemperanza**, che il Comune ha inteso reiterare, rispetto a quello tempestivamente effettuato, una volta avuta contezza del passaggio in giudicato della decisione avverso tali atti (la cui efficacia peraltro non era stata oggetto di sospensione cautelare).

Da qui la mancanza di legittimazione a chiedere l'accertamento di conformità, condivisibilmente affermata dal TAR Lombardia.

Il 'senso' del silenzio-rigetto

La giustizia amministrativa ci spiega infine che "La scelta del legislatore di qualificare il silenzio come rigetto ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 trova la propria ratio nella necessità di tutela del corretto assetto del territorio dagli abusi edilizi, la cui repressione costituisce attività doverosa per l'amministrazione, nella certezza e celerità dei tempi di definizione del procedimento di sanatoria, nel coordinamento con la previsione di cui all'articolo 45 del d.P.R. n. 380 del 2001 (in forza della quale la presentazione della relativa istanza determina la sospensione del procedimento

penale sino alla sua definizione), nella esigenza di sollecita tutela del privato che ha la possibilità di impugnare il diniego tacito della sanatoria".

Leggi anche

[Quando si può procedere con l'acquisizione gratuita degli immobili abusivi](#)

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

[Abusi edilizi: se non si demolisce, scatta l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*