

Ordinanza di demolizione: il comune non può ordinare un termine abbreviato

Il termine di 90 giorni per provvedere alla demolizione dell'abuso edilizio è minimo e non modificabile in peggio dal comune, per cui solamente decorso tale termine l'amministrazione può procedere all'acquisizione gratuita del bene e a irrogare la sanzione pecuniaria collegata.

di [Matteo Peppucci](#) – 10.02.2026

Quanti giorni si hanno a disposizione, una volta ricevuto l'[ordine di demolizione](#), per eseguire la messa in pristino? Il termine è sempre uguale - e stabilito dal Testo Unico Edilizia - oppure il comune può assegnare una scadenza minore in determinate situazioni?

A queste interessanti domande ha risposto il CGARS Sicilia nella sentenza 64/2026, che ha affermato che **"il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria adottato su un verbale di accertamento di inottemperanza all'ordine di demolizione redatto al quarantaduesimo giorno dalla notifica dell'ordine di demolizione è illegittimo"**.

Il caso: ordinanza di demolizione con termine abbreviato

Si dibatte su un'[ordinanza di demolizione](#) ordinata per alcune opere abusive consistenti in una **struttura precaria in legno delle dimensioni di mq. 16, adibita alla vendita di frutta e verdura**.

Secondo i ricorrenti, il manufatto in oggetto essendo opera precaria non richiedeva il rilascio di alcuna concessione edilizia e, inoltre, l'ordinanza di demolizione era illegittima in quanto **assegnava un termine di trenta giorni in luogo di quello di novanta** previsto dall'[art. 31 del d.P.R. n. 380/2001](#).

Il comune, successivamente, aveva **appurato l'inottemperanza all'ordine di demolizione dopo appena 42 giorni dalla notifica della stessa** senza attendere il termine di 90 previsto dalla legge, irrogando la contestuale sanzione pecuniaria.

Avendo comunque il ricorrente provveduto, prima del processo, a eliminare la struttura, il TAR ha dichiarato improcedibile il ricorso principale ma ha anche respinto il ricorso contro il verbale di inottemperanza e la sanzione, ritenendo corretto **"il comportamento dell'amministrazione comunale in quanto conforme al termine di trenta giorni assegnato per provvedere alla demolizione"**.

Ordinanza di demolizione: vanno concessi 90 giorni come previsto dal TU Edilizia

Il CGARS ribalta il TAR partendo dal presupposto che **per emettere la sanzione pecuniaria** irrogata ai sensi dell'art. 31, comma 4 *bis*, il **dirigente dell'ufficio comunale avrebbe dovuto attendere il decorso del termine di giorni novanta** previsto dall'articolo 31 del TU Edilizia, che deve intendersi quale **termine minimo e non modificabile in peius**.

Tale termine, infatti, costituisce **condizione temporale imprescindibile** affinché l'Amministrazione possa procedere sia all'adozione del provvedimento di acquisizione gratuita dell'immobile al patrimonio comunale, sia all'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 4-*bis* del medesimo articolo.

Acquisizione gratuita e sanzione pecuniaria solo una volta scaduto il termine

Ne consegue che **"né l'acquisizione gratuita né la sanzione pecuniaria possono essere disposte o anche solo efficacemente adottate prima che sia decorso il termine di novanta giorni entro il quale il responsabile deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi"**.

Un'anticipazione del termine contrasterebbe con la ratio di garanzia della norma, che mira appunto a concedere al soggetto inadempiente un **periodo certo e minimo per provvedere spontaneamente alla rimozione dell'abuso**, e comporterebbe, pertanto, un vizio di legittimità dell'eventuale provvedimento adottato in violazione di tale termine.

Attenzione: la multa è illegittima, l'ordinanza di demolizione no

La giurisprudenza - prosegue il CGARS - ha ritenuto che **l'assegnazione di un termine sotto i novanta giorni non determini l'illegittimità dell'ordine di demolizione**, risolvendosi in una **irregolarità meramente formale**, non lesiva per l'interessato, il quale **conserva, comunque, un termine non inferiore a quello fissato dall'art. 31** citato per ottemperare all'ingiunzione (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 8 luglio 2011, n. 4102; Cons. Stato, sez. V, 24 febbraio 2003, n. 986).

Più esattamente, **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** (Cons. Stato, sez. IV, 26 luglio 2022, n. 6594).

Ciò detto il Collegio ritiene che la **violazione del termine minimo di legge di novanta giorni costituisca un limite legale che vincola l'azione amministrativa che non può né acquisire l'opera abusiva né applicare la sanzione pecuniaria** prevista dall'art. 31, comma 4-bis del d.P.R. n. 380/2001 prima che sia interamente decorso detto termine.

Nel caso di specie, pertanto, il **provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria** adottato su un verbale di accertamento di inottemperanza all'ordine di demolizione redatto al **quarantaduesimo giorno** dalla notifica dell'ordine di demolizione **è illegittimo**.

Tale illegittimità sussiste anche a prescindere dal fatto che sia stata o meno impugnata l'ordinanza di demolizione nella parte in cui fissava un termine inferiore ai novanta giorni, non potendosi emettere un provvedimento sanzionatorio fondato su un accertamento di inottemperanza effettuato prima del decorso del termine di legge ovvero di 90 giorni.

Leggi anche

[Ordine di demolizione non eseguito: la sanzione dipende dalla norma indicata nell'ordinanza](#)

[Quando la sanzione pecuniaria sostituisce la demolizione](#)

[Acquisizione dell'abuso edilizio al patrimonio comunale: 90 giorni per evitarla](#)

[L'ordinanza di demolizione delle opere abusive: caratteristiche, conseguenze, sanzioni pecuniarie collegate](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*