

Abusi edilizi: non applicabili irretroattività o prescrizione

In linea di principio, le sanzioni edilizie hanno finalità di ripristino della legalità violata e non carattere afflittivo, pertanto a esse non si applica il divieto di retroattività

di [Redazione tecnica](#) – 08.07.2024

Le sanzioni edilizie volte alla demolizione di un abuso sono mirate esclusivamente a soddisfare la necessità di ripristino dello stato dei luoghi che è stato illecitamente alterato.

Si tratta di un **atto dovuto e vincolato**, che non necessita di ulteriori ragioni a giustificare l'emanazione e per il quale risulta sufficiente la sola constatazione dell'esistenza di opere abusive.

Per tali motivi, alla sanzione amministrativa di demolizione e ripristino non può essere applicato il **divieto di retroattività**, né può ritenersi maturata la **prescrizione** in virtù di illeciti contestati a distanza di molti anni dalla loro commissione.

Abusi edilizi: non vale il divieto di retroattività

A spiegarlo è il **TAR Campania** con la **sentenza del 14 giugno 2024, n. 3772**, che ha respinto il ricorso proposto contro l'accertamento dell'inottemperanza a demolire, la conseguente irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria per la contestata inottemperanza e l'ordine di esecuzione forzata in caso di mancato pagamento entro 90 giorni dalla notifica.

La questione riguarda un manufatto adibito a brevi periodi di abitazione, realizzato senza titoli, per il quale l'Amministrazione comunale ha emesso ordinanza di demolizione ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**). Qui in particolare sono disciplinate le conseguenze relative alla realizzazione di interventi eseguiti in **assenza o in totale difformità dal permesso di costruire**, oppure con variazioni essenziali al titolo; opere per le quali al comma 2 si dispone quanto segue: *“Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.”*

Si fa presente a tal proposito che le sanzioni edilizie, in linea di principio, hanno esclusiva finalità di ripristino della legalità violata, e **non carattere afflittivo**, pertanto alle stesse non si applica il divieto di retroattività, previsto dall'ordinamento giuridico all'art. 11 delle Disposizioni preliminari al Codice Civile (cd. Preleggi).

Viene spiegato infatti che, da un lato, l'illecito sussiste anche quanto il potere repressivo si fonda su una norma entrata in vigore successivamente al momento di commissione dell'abuso; dall'altro lato, in sede di repressione dell'abuso, risulta applicabile il regime sanzionatorio in vigore nel momento in cui viene irrogata la sanzione stessa.

Condono edilizio in area vincolata: niente sanatoria né prescrizione

Nel caso in oggetto, il ricorrente sostiene in particolare di aver ultimato tutte le opere in data antecedente al 30 gennaio 2003 e, successivamente all'emissione dell'ordine di demolizione, ha presentato **istanza di condono** ai sensi della Legge n. 326/2003 (**Terzo Condono Edilizio**).

La sanatoria tuttavia non è mai stata concessa dall'Amministrazione, che ne ha disposto il rigetto in virtù di quanto previsto dall'art. 32 comma 27 lettera d) della stessa legge, che dispone come non siano suscettibili di condono le opere *“realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*.

Essendo l'abuso edilizio un illecito di natura permanente, esso si pone in perdurante contrasto con tutte le norme amministrative di tutela dello stato dei luoghi, dal momento in cui viene commesso fino a tutto il tempo per il quale il ripristino non viene eseguito. Per tali motivi non risulta applicabile il principio di irretroattività, e non ci si può in alcun modo appellare ad un'eventuale prescrizione dell'illecito solo sulla base del fatto che questo sia avvenuto più di 20 anni fa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*