

Abusi edilizi: quanto costa l'inottemperanza all'ordine di demolizione?

Il TAR entra nel merito della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal Testo Unico Edilizio in caso di inottemperanza all'ingiunzione a demolire

di [Redazione tecnica](#) – 22.01.2025

Il Testo Unico dell'Edilizia (d.P.R. n. 380/2001), nel caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, prevede un articolata sequenza di atti che si concludono con l'ingiunzione (al proprietario e al responsabile dell'abuso) alla rimozione o demolizione dell'abuso edilizio contestato.

Inottemperanza alla demolizione: interviene il TAR

Nel caso in cui il responsabile dell'abuso non provvede al ripristino dello "stato legittimo" (e sempre che l'ordine di demolizione non sia stato impugnato) scatta una nuova sequenza di atti che prevede:

- l'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, previa notifica all'interessato, che costituisce titolo per l'immissione gratuita nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari del Comune (art. 31, comma 4, TUE);
- l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti (art. 31, comma 4-bis, TUE).

Su quest'ultima sanzione è intervenuto il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania con la sentenza n. 361 del 14 gennaio 2025 resa a seguito di un ricorso presentato per l'annullamento del provvedimento di ingiunzione al pagamento della somma di € 20.000,00 per non aver ottemperato nei tempi previsti alla demolizione di due cancelli in ferro realizzati senza titolo sui lati scoperti di un porticato legittimamente realizzato in forza di regolare permesso di costruire.

Inottemperanza alla demolizione: la giurisprudenza sulla sanzione

Sulla sanzione di cui al comma 4-bis, art. 31, del Testo Unico Edilizia appare utile ricordare:

- la sentenza 19 aprile 2023, n. 3974 mediante la quale il Consiglio di Stato ha rimesso all'Adunanza Plenaria la questione se tale sanzione possa essere irrogata nei confronti di soggetti che hanno ricevuto la notifica dell'ordinanza di demolizione prima dell'entrata in vigore della l. n. 164 del 2014, quando il termine di novanta giorni, di cui all'art. 31, comma 3, risulti a tale data già scaduto e detti soggetti più non possano demolire un bene non più loro, sempre sul presupposto che a tale data la perdita della proprietà in favore del comune costituisca un effetto del tutto automatico;
- la sentenza n. 16 dell'11 ottobre 2023 dell'Adunanza Plenaria che, in risposta, ha definito le 4 fasi dell'intervento repressivo della P.A. ai sensi dell'art. 31 e poi chiarito che la sanzione pecuniaria di cui al comma 4-bis non può essere irrogata nei confronti di chi – prima dell'entrata in vigore della legge n. 164 del 2014 – abbia già fatto decorrere inutilmente il termine di 90 giorni e sia risultato inottemperante all'ordine di demolizione, pur se tale inottemperanza sia stata accertata dopo la sua entrata in vigore;
- la sentenza 2 febbraio 2024, n. 1077 che ha confermato i principi espressi dall'Adunanza Plenaria.

Il caso di specie

Nel nuovo caso oggetto dell'intervento del TAR Campania, viene contestata la sproporzionalità della sanzione irrogata nella sanzione massima di 20.000 euro nonostante il comma 4-bis, art. 31, del TUE, preveda una forbice che parte da 2.000 euro e al secondo periodo applichi la sanzione massima agli abusi realizzati sulle aree e sugli edifici assoggettati a vincoli, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

I giudici del TAR hanno confermato che nel caso di specie l'ordinanza di demolizione è stata adottata ai sensi dell'art. 31, d.P.R. n. 380/2001, avendo il Comune qualificato l'intervento effettuato *sine titolo* come nuova costruzione di un volume abusivo.

Tale ordinanza, però, non è stata impugnata con la conseguenza che l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 4-bis, art. 31 citato, derivante dall'omessa tempestiva esecuzione dell'ordine di demolizione, 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.

L'importo della sanzione

Relativamente all'importo della sanzione, i giudici hanno concordato con la tesi dei ricorrenti: l'importo di 20.000 euro irrogato risulta sproporzionato.

Secondo il TAR, nel caso di specie occorre tener conto dell'abuso effettivamente realizzato, violandosi, in caso contrario, i principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'esercizio del potere sanzionatorio, poiché verrebbero trattati in modo identico situazioni diverse (ad es. realizzazione senza di titolo di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia).

L'intervento abusivo di specie è consistito nell'apposizione di due cancelli ad un porticato legittimamente edificato, per impedirne il libero accesso. Si sono, dunque, 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".

Si tratta, dunque, di un'opera che per le caratteristiche descritte nel provvedimento proveniente dall'Autorità giudiziaria penale, non può ritenersi realizzata in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire e che non ha determinato incremento di volume o superficie, diversamente non potendosene ritenere l'inidoneità ad incidere in modo significativo e rilevante sul territorio.

In assenza di una sanzione espressamente prevista dal regolamento sanzionatorio comunale, dunque, occorrerà prendere in considerazione quella di importo minore, relativa agli interventi che non abbiano determinato incrementi di volume e di superficie, pari a € 2.000,00.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*