

Edificio da ristrutturare: il Comune può ordinare la demolizione immediata?

La mancata presentazione di un progetto coerente con il reale stato dell'immobile legittima l'Amministrazione a ricorrere ai poteri straordinari

di [Redazione tecnica](#) – 28.05.2025

In quali casi un Comune può emettere un'ordinanza di sgombero e demolizione *ad horas* di un immobile? È sufficiente uno stato di abbandono o servono elementi concreti di pericolo? E quando un intervento edilizio può essere negato e portare a un provvedimento del genere?

Immobile da ristrutturare: quando scatta la demolizione immediata?

A rispondere a questi interrogativi è il Consiglio di Stato con la **sentenza del 23 maggio 2025, n. 4543**, confermando la legittimità del provvedimento di demolizione *ad horas* di un edificio per il in stato avanzato di degrado statico, sul quale l'Amministrazione aveva anche negato l'**autorizzazione edilizia** per opere qualificate come **manutenzione straordinaria**.

Nel dettaglio:

- i proprietari avevano richiesto l'autorizzazione per lo spostamento del vano scala, in modo da **ricavare ingressi indipendenti per tre appartamenti per piano**;
- il Comune ha respinto l'istanza, ritenendo l'intervento non ammissibile e finalizzato al frazionamento dell'immobile;
- in parallelo, ha adottato un'ordinanza di demolizione con esecuzione *ad horas*, qualificando l'immobile come **pericolante e irrecuperabile**.

La sentenza di primo grado aveva già respinto il ricorso, evidenziando la **grave fatiscenza** dello stabile e confermando l'ordine di demolizione *ad horas*, che è stato eseguito. Gli appellanti hanno quindi proposto impugnazione davanti al Consiglio di Stato, sostenendo:

- l'illegittimità della misura urgente per carenza dei presupposti e mancata proporzionalità;
- l'errata qualificazione delle opere edilizie richieste, da ritenersi invece ammissibili come interventi di manutenzione straordinaria.

Demolizione *ad horas*: misura straordinaria

La **demolizione *ad horas*** è una misura **straordinaria e urgente** adottata dal Sindaco o dal Comune **nell'ambito dei poteri contingibili e urgenti**, quando un immobile versa in **condizioni di pericolo attuale e concreto** per la pubblica incolumità.

Si distingue nettamente dalla demolizione ex art. 31, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), che è una **sanzione amministrativa repressiva** legata all'abusivismo edilizio.

Si tratta di un **provvedimento *extra ordinem***, che **deroga alle regole procedurali ordinarie**.

Esempi tipici per l'applicazione:

- edifici pericolanti, fatiscanti, in stato di abbandono, con **rischio crollo imminente**.
- situazioni in cui non è possibile attendere l'esito di un'ordinaria procedura edilizia.

La demolizione ex art. 31 del Testo Unico Edilizia si caratterizza per i seguenti elementi:

- è una **sanzione amministrativa** per interventi edilizi **realizzati in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire**;
- viene adottata dal **Dirigente o Responsabile del Settore Urbanistica** del Comune;
- prevede una **procedura formale** con contestazione dell'abuso e un termine di **90 giorni** per la demolizione spontanea;
- in caso di inottemperanza, il bene diventa **di proprietà comunale**, con iscrizione gratuita nel patrimonio pubblico.

Legittima la demolizione per immobili degradati

Nel caso in esame, il Collegio ha respinto l'appello, ritenendo fondati i rilievi del Comune e condividendo le conclusioni dei giudici di primo grado. Quanto all'istanza edilizia, i ricorrenti ritenevano si trattasse di **manutenzione straordinaria**, ai sensi dell'art. 31, lett. b), della legge n. 457/1978.

Tuttavia, i giudici hanno ritenuto che:

- l'intervento determinava, di fatto, un **frazionamento** in tre unità immobiliari distinte per piano, ciascuna con accesso autonomo;
- secondo la giurisprudenza consolidata, ciò configura un **intervento di ristrutturazione edilizia** (lett. c), art. 31 legge n. 457/1978, e oggi art. 3, lett. d), d.P.R. 380/2001), anche in assenza di modifiche volumetriche o di sagoma.

Inoltre, la ristrutturazione era comunque **inidonea a garantire la messa in sicurezza**, vista la condizione strutturale del fabbricato: l'opera non rispondeva alla necessità di interventi **radicali**, già da tempo ritenuti indispensabili.

Il Consiglio ha evidenziato che:

- lo stato di **degrado strutturale** dell'immobile era noto da anni, attestato da plurimi accertamenti comunali;
- il fabbricato presentava un quadro lesionativo **estremamente grave**, con corrosione e assottigliamento dei ferri di armatura, tale da compromettere l'intera staticità dell'edificio;
- non sono state mai proposte istanze serie di recupero o risanamento, né il Comune poteva ritenere idonea la sola proposta di **spostamento del vano scala** come soluzione tecnica.

La demolizione *ad horas*, quindi immediata e senza concedere il termine di 90 giorni previsto dal comma 2 dell'art. 31 del Testo Unico Edilizia, è stata quindi ritenuta **proporzionata**, motivata e adottata nel rispetto dei presupposti richiesti dalla legge per l'esercizio del potere straordinario.

In definitiva, il Consiglio ha riconosciuto la fondatezza dell'azione comunale, respingendo l'appello e confermando la necessità di un intervento radicale per la salvaguardia della sicurezza pubblica e il rispetto della disciplina edilizia.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*