

Ordine di demolizione e acquisizione al patrimonio comunale: il CGARS sui limiti della notifica

Il C.G.A. per la Regione Siciliana ribadisce la necessità di notificare l'ordinanza di demolizione a tutti i comproprietari: senza notifica, l'acquisizione gratuita è inefficace

di [Gianluca Oreto](#) – 17.06.2025

La notifica dell'ordinanza di demolizione deve essere fatta a tutti i comproprietari? È possibile procedere con l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale se uno dei comproprietari non ha ricevuto la notifica dell'ordine di demolizione? Cosa accade nei casi in cui l'abuso edilizio sia stato commesso da un coniuge in regime di comunione legale, ma l'altro non abbia partecipato né ricevuto atti del procedimento sanzionatorio?

Notifica ordine di demolizione e acquisizione al patrimonio comunale: interviene il CGARS

Ha risposto a questi interrogativi il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, con la sentenza 4 aprile 2025, n. 288, che consente di approfondire un tema di rilevanza centrale nei procedimenti di repressione degli abusi edilizi e introduce un orientamento più attento alla tutela delle posizioni giuridiche individuali.

La vicenda trae origine dall'adozione, da parte del Comune, di un'ordinanza di demolizione emessa nel 1993 per opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo. L'immobile oggetto dell'intervento risultava intestato a due coniugi in regime di comunione legale, ma il provvedimento repressivo era stato notificato esclusivamente al marito, unico soggetto che aveva presentato successivamente un'istanza di condono edilizio, poi rigettata. A seguito dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, l'amministrazione comunale aveva disposto, nel 1996, l'acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio disponibile del Comune, estendendo il provvedimento anche alla quota di comproprietà della moglie, mai coinvolta nel procedimento.

La comproprietaria, venuta a conoscenza dell'acquisizione solo in un momento successivo, ha proposto ricorso, contestando la mancata notifica dell'ordinanza e l'illegittimità dell'estensione degli effetti sanzionatori a un soggetto rimasto totalmente estraneo all'iter amministrativo. Il TAR ha respinto il ricorso, ritenendo le censure inammissibili anche in considerazione della pretesa legittimazione esclusiva del coniuge, quale istante della sanatoria e destinatario dell'ordinanza di demolizione.

Il caso è passato, dunque, nelle mani dei giudici di secondo grado che hanno fornito nuovi e interessanti spunti di riflessione.

Le statuizioni del CGARS: tra conferme e precisazioni

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, pur confermando la correttezza della pronuncia di primo grado in merito alla definitività del diniego di sanatoria e alla legittimità dell'ordinanza di demolizione, ha accolto l'appello nella parte relativa alla mancata notifica al comproprietario estraneo al procedimento.

Secondo il CGARS, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dall'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) non può produrre effetti nei confronti di chi non sia stato formalmente destinatario dell'ordine di demolizione e non abbia avuto la possibilità di ottemperarvi. In tal senso, la sentenza afferma l'inefficacia del provvedimento di acquisizione nei confronti della comproprietaria non coinvolta.

Sui destinatari dell'ordine di demolizione, nel tempo si è formata una copiosa giurisprudenza secondo la quale – e in linea con l'art. 31, comma 2, TUE – lo stesso può essere inviato sia al responsabile dell'abuso che verso il proprietario o i proprietari incolpevoli.

Le valutazioni giuridiche e urbanistiche del CGARS

Preliminarmente, i giudici del CGARS hanno confermato che il diniego di sanatoria produce effetti solo nei confronti del soggetto che ha presentato l'istanza. Chi non ha partecipato al procedimento non può impugnare il relativo diniego, né ha diritto alla notifica. Si tratta di un principio coerente con la logica procedimentale della Legge n. 47/1985 e delle successive leggi sul condono.

Ciò, però, non significa che al diniego di condono possa seguire un'ordinanza di demolizione indirizzata solo a chi aveva presentato l'istanza.

È qui che la sentenza assume rilievo. Il CGARS ha chiarito che l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale non può essere disposta nei confronti del comproprietario che non sia stato destinatario dell'ordinanza di demolizione. Il CGARS esclude espressamente che, in regime di comunione legale, la notifica dell'ordinanza a uno solo dei coniugi possa produrre effetti anche nei confronti dell'altro. La convivenza o il vincolo coniugale non costituiscono base sufficiente per presumere una conoscenza legale del provvedimento.

In mancanza di notifica, non vi è responsabilità per l'inadempimento dell'ordine di demolizione, e quindi non può legittimamente derivarne l'acquisizione forzata della proprietà.

Tale orientamento si fonda sul principio generale di partecipazione e contraddittorio, che deve essere garantito a ogni soggetto titolare di una posizione giuridica soggettiva potenzialmente incisa dal provvedimento repressivo.

Conclusioni

La sentenza del CGARS consolida un principio fondamentale in materia di sanzioni edilizie. Il procedimento sanzionatorio si attua in diverse fasi distinte:

- l'emanazione dell'ordine di demolizione, preferibilmente preceduto da comunicazione di avvio del procedimento, soprattutto nei casi "datati" o dubbi, in cui l'apporto collaborativo del privato può risultare decisivo;
- l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire (dopo 90 giorni dall'ordinanza) che costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari (la giurisprudenza ha, però, chiarito che dopo 90 giorni il privato perde la titolarità sul bene con conseguenze anche sulla possibilità di sanatoria);
- l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro prevista all'art. 31, comma 4-bis, TUE.

Il CGARS ha confermato che il procedimento deve garantire la piena partecipazione di tutti i soggetti legittimati, inclusi i comproprietari, anche se in regime di comunione legale.

Dal punto di vista tecnico-operativo:

- le amministrazioni devono notificare l'ordinanza di demolizione a ciascun comproprietario;
- l'omessa notifica non invalida l'ordinanza, ma la rende inefficace nei confronti del soggetto non raggiunto;
- il provvedimento di acquisizione gratuita ex art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 non può essere legittimamente disposto nei confronti di chi non abbia ricevuto la notifica dell'ordine di demolizione;
- la "comunione legale" tra coniugi non comporta poteri di rappresentanza reciproca nei procedimenti sanzionatori edilizi.

Si tratta di un richiamo operativo tutt'altro che secondario per Comuni e tecnici: senza il rispetto delle regole procedurali, l'intero impianto sanzionatorio rischia di perdere efficacia e legittimità. Ogni scorciatoia, infatti, può compromettere irreparabilmente il risultato finale.