

Ordine di demolizione, acquisizione al patrimonio comunale e sgombero: interviene il TAR

Il TAR Campania dichiara il difetto di giurisdizione in una controversia sull'acquisizione di immobili abusivi: il punto sull'art. 31 del Testo Unico Edilizia

di [Redazione tecnica](#) – 05.06.2025

È legittima l'ordinanza comunale di sgombero di immobili abusivi già acquisiti al patrimonio comunale? E quando interviene la giurisdizione del giudice ordinario? Qual è l'effettiva portata dell'art. 31 del Testo Unico Edilizia in tema di acquisizione e alienazione?

Ordine di demolizione, acquisizione al patrimonio comunale e sgombero: la sentenza del TAR Campania

Sono interrogativi centrali in molte vicende di urbanistica e contenzioso edilizio, soprattutto quando si arriva alla fase più critica: quella dell'acquisizione coattiva e della conseguente immissione in possesso da parte dell'amministrazione comunale. La recente sentenza n. 888/2025 del TAR Campania affronta proprio uno di questi casi, offrendo spunti interessanti sulla linea di demarcazione tra le competenze del giudice amministrativo e quelle del giudice ordinario.

Nel caso di specie, i ricorrenti avevano impugnato:

- l'ordinanza di sgombero con la quale il Comune aveva disposto l'immissione in possesso di alcuni immobili abusivi, già acquisiti al patrimonio comunale;
- il successivo diniego dell'istanza di riesame.

A loro dire, non si sarebbe perfezionata l'acquisizione e, pertanto, il Comune non avrebbe potuto ordinare lo sgombero.

La decisione del TAR: difetto di giurisdizione

Il TAR ha ritenuto manifestamente inammissibile il ricorso, per difetto di giurisdizione, sottolineando che la controversia, pur apparentemente di natura pubblicistica, rientrava in realtà nel perimetro dei diritti soggettivi, da tutelarsi dinanzi al giudice ordinario.

In particolare, è stato rilevato che:

- l'ordine di sgombero concerneva immobili rientranti nel patrimonio disponibile del Comune;
- l'ente locale non esercitava un potere autoritativo, ma agiva *iure privatorum*, ossia secondo il diritto comune.

La giurisdizione amministrativa viene quindi esclusa in quanto l'amministrazione non esercita potestà pubbliche, ma si comporta come un normale proprietario che chiede il rilascio di un bene.

Il punto sull'art. 31 del T.U. Edilizia

Per comprendere l'inquadramento normativo dell'intera vicenda, è necessario soffermarsi sul contenuto dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che regola gli immobili eseguiti in assenza di permesso di costruire o con variazioni essenziali.

Preliminarmente occorre premettere che fino alla scadenza dei termini previsti per ottemperare all'ordine di demolizione, il responsabile dell'abuso o il proprietario possono sanare la "difformità edilizia" utilizzando:

- l'art. 36 del TUE per gli abusi totali, al ricorrere della doppia conformità "pesante" (silenzio rigetto dopo 60 giorni);
- l'art. 36-bis del TUE per le parziali difformità e le variazioni essenziali, in presenza della doppia conformità "leggera" (silenzio assenso dopo 45 giorni).

Come previsto al comma 3 del citato art. 31, se entro 90 giorni il responsabile non provvede alla demolizione, l'immobile viene acquisito di diritto al patrimonio comunale. L'acquisizione può estendersi anche alle aree funzionali alle opere, fino a un massimo di dieci volte la superficie abusiva.

A questo punto occorre considerare che ai sensi del:

- comma 4: accertata l'inottemperanza, il Comune può procedere alla trascrizione immobiliare e all'immissione in possesso;
- comma 5: salvo dichiarazione del Consiglio comunale in merito a prevalenti interessi pubblici, l'opera deve essere demolita. Se non ci sono contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali o paesaggistici, è ammessa anche l'alienazione;
- comma 6: in caso di vincoli di inedificabilità, l'acquisizione avviene a favore dell'ente titolare del vincolo (Regione, Parco, ecc.);
- comma 9: il giudice penale deve ordinare la demolizione in caso di condanna.

Ricordiamo anche che, a seguito delle modifiche arrivate dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa), è stata ulteriormente valorizzata la funzione patrimoniale del Comune, che può alienare il bene senza necessità di preventiva sdemanializzazione.

Le ricadute operative

La sentenza ci ricorda che non sempre l'impugnazione di un atto comunale implica automaticamente la giurisdizione amministrativa. Quando si tratta di beni del patrimonio disponibile, e soprattutto se l'immobile è già stato formalmente acquisito ai sensi dell'art. 31, la giurisdizione può spostarsi sul giudice ordinario.

Ma l'aspetto più importante riguarda il fatto che l'effetto traslativo della proprietà in favore del Comune a seguito di inottemperanze alla demolizione è automatico (ex lege) una volta decorso il termine. Da quel momento, il privato non può più agire per tutelare diritti reali su beni non più suoi.

Ciò significa che decorsi i 90 giorni previsti il privato non può presentare istanza di sanatoria né contestare (come nel caso di specie) l'eventuale ordinanza di sgombero.

Conclusioni

La sentenza del TAR Campania ribadisce un principio tutt'altro che marginale: una volta che un immobile abusivo è stato acquisito al patrimonio disponibile del Comune ai sensi dell'art. 31 del Testo Unico Edilizia, l'Amministrazione non agisce più in veste autoritativa, ma come un normale proprietario. In questo scenario, anche un'ordinanza di sgombero non costituisce espressione di potere pubblicistico, ma si inserisce in un rapporto civilistico, la cui eventuale controversia spetta alla giurisdizione ordinaria.

Il passaggio è tutt'altro che formale: la legge prevede che, decorso il termine per la demolizione, l'acquisizione sia automatica e comporti il trasferimento della proprietà. Da quel momento, il privato non ha più titolo per rivendicare diritti sul bene, né può impugnare provvedimenti comunali dinanzi al giudice amministrativo, se questi non attengono più a un procedimento sanzionatorio in corso.

La giurisprudenza valorizza così la distinzione tra funzione pubblica e attività patrimoniale, ponendo un chiaro limite alla tutela amministrativa quando il bene è ormai entrato nel patrimonio comunale. Per i tecnici e i professionisti del settore, è un monito a verificare con attenzione lo stato giuridico dei beni oggetto di contenzioso e a comprendere che, oltre una certa soglia procedurale, anche le vie del contenzioso devono cambiare direzione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*