

Ordine di demolizione e sequestro penale: il TAR chiarisce quando scatta davvero l'inottemperanza

Il TAR affronta il rapporto tra vincolo penale e repressione edilizia: il sequestro non sospende la demolizione e non esonera il proprietario dall'obbligo di attivarsi

di [Redazione tecnica](#) – 27.04.2026

Cosa accade quando su un immobile abusivo grava un **sequestro penale** e, nello stesso tempo, viene notificata un'**ordinanza di demolizione**? Il destinatario può limitarsi a sostenere di non essere nelle condizioni di intervenire e, così facendo, evitare le conseguenze dell'**inottemperanza**?

Le domande richiamano un tema ricorrente nella pratica: il rapporto tra due piani distinti, quello **penale** e quello **amministrativo**, che spesso vengono letti insieme, quasi fossero sovrapponibili, con il rischio di trarne conclusioni non corrette sul piano operativo.

A chiarire il punto è il **TAR Puglia, sez. unite, sentenza 27 febbraio 2026, n. 266**, che ha precisato come il sequestro non metta al riparo dall'ordine di demolizione, ma rappresenti una condizione che il destinatario deve gestire attivandosi per rimuoverla.

Abusi edilizi dopo una precedente sanatoria: il TAR sull'efficacia dell'ordine di demolizione

Nel caso esaminato, il ricorrente era già titolare di una precedente **concessione edilizia in sanatoria** rilasciata ai sensi della **Legge n. 47/1985**, ma negli anni successivi aveva realizzato ulteriori interventi senza titolo: una struttura sul terrazzo utilizzata come mansarda o sottotetto, nuovi vani in muratura destinati ad ampliamento dell'unità immobiliare, un deposito attrezzi e una struttura addossata al fabbricato adibita a patio.

Si trattava quindi di opere che avevano comportato una trasformazione evidente dell'organismo edilizio, determinando **nuove superfici e nuova volumetria**.

Per questi abusi erano state presentate, nel 2004, due distinte domande di condono ai sensi della **Legge n. 326/2003** e della **L.R. Puglia n. 28/2003**. Il Comune, dopo un lungo iter istruttorio, aveva però respinto entrambe le istanze, ritenendo le opere non sanabili in quanto realizzate in area sottoposta a **vincolo paesaggistico** ai sensi dell'**art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004**, oltre che interessata da limiti edificatori derivanti dalla pianificazione regionale.

Proprio la presenza del vincolo, già esistente al momento della presentazione delle domande di condono, ha reso gli abusi **insanabili**. Nel regime del **terzo condono**, infatti, gli interventi realizzati in area vincolata possono essere sanati solo in presenza di condizioni molto restrittive e, comunque, a condizione che non comportino aumento di superficie o di volume.

Nel caso esaminato, invece, l'**incremento volumetrico** era evidente, con la conseguenza che il diniego di sanatoria non lasciava spazio a valutazioni diverse.

A fronte del diniego, il proprietario aveva proposto ricorso, contestando la motivazione del provvedimento, il mancato esame delle osservazioni e richiamando anche il lungo tempo trascorso tra domanda e diniego, ritenuto idoneo a generare un **affidamento**.

Nel corso del giudizio è intervenuta anche l'**ordinanza di demolizione**. Su questo provvedimento, il ricorrente ha sostenuto l'impossibilità di procedere, evidenziando che il manufatto era sottoposto a **sequestro penale** e che tale situazione avrebbe reso inefficace l'ordine comunale.

Terzo condono edilizio e ordine di demolizione: il quadro normativo di riferimento

Sono due i piani normativi che si intrecciano nella vicenda: da un lato la disciplina del **terzo condono edilizio**, dall'altro quella repressiva dell'abuso, con particolare riferimento all'**ordine di demolizione**.

Sul primo versante, il riferimento è l'**art. 32 del D.L. n. 269/2003**, convertito dalla **Legge n. 326/2003**, che ha introdotto un regime molto più restrittivo rispetto ai precedenti condoni, soprattutto in presenza di vincoli.

Il comma 27 individua una serie di ipotesi di esclusione dalla sanatoria e stabilisce che gli abusi realizzati su immobili sottoposti a vincolo possono essere sanati solo a condizioni molto precise. La lett. d) consente la sanatoria esclusivamente per **opere minori**, purché non comportino aumento di superficie o di volume e siano compatibili con il vincolo.

Ne deriva che, quando l'intervento determina **nuova volumetria o nuove superfici** in area vincolata, e il vincolo è preesistente alla domanda, la sanatoria è **preclusa in via automatica**, senza margini di valutazione discrezionale.

Su un piano diverso, ma strettamente collegato, si colloca l'**art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**, che disciplina la repressione degli interventi eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire.

La norma prevede che, accertato l'abuso, il dirigente o il responsabile dell'ufficio ordini la **demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni**. Anche in questo caso si tratta di un **potere vincolato**.

Se il destinatario non ottempera nel termine assegnato:

- l'immobile e l'area di sedime vengono **acquisiti di diritto al patrimonio comunale**;
- l'acquisizione opera **automaticamente**;
- il Comune può procedere alla **demolizione in danno**.

All'interno di questo schema si inserisce la questione affrontata dal TAR: l'efficacia dell'ordine di demolizione in presenza di **sequestro penale**. Come chiarito dal giudice, l'elemento rilevante non è il vincolo in sé, ma la **condotta del destinatario**.

Diniego di condono e abuso insanabile: la decisione del TAR

Muovendo da questo quadro, il TAR ha ribadito che gli interventi avevano comportato un aumento di superficie e volumetria in area vincolata, rendendo direttamente applicabile il limite previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003.

Il diniego non era quindi espressione di una valutazione discrezionale, ma rappresentava un **esito obbligato**. Per questo motivo, trattandosi di atto vincolato, eventuali carenze formali non avrebbero potuto incidere sul contenuto del provvedimento, ai sensi dell'**art. 21-octies della Legge n. 241/1990**.

Il giudice amministrativo ha inoltre escluso qualsiasi rilievo allo stato dei luoghi: la circostanza che l'area fosse già urbanizzata o compromessa non poteva giustificare ulteriori interventi abusivi.

Ordine di demolizione e sequestro penale: perché non si sospende il termine

In riferimento all'ordinanza di demolizione, il giudice di prime cure ha ribadito la natura vincolata del potere esercitato: accertata la non sanabilità dell'abuso, l'ordine di demolizione ha costituito una **conseguenza necessaria**.

Il **sequestro penale** non ha inciso sull'efficacia dell'ordinanza né ha sospeso il termine per ottemperare.

Il punto centrale è che il sequestro non elimina l'obbligo di demolire, ma impone al destinatario di **attivarsi** per rendere possibile l'adempimento. Ne deriva che l'effetto più rilevante – l'**acquisizione gratuita al patrimonio comunale** – non è dipeso dalla sola inerzia materiale, ma dalla mancanza di una **condotta attiva**.

Solo laddove il destinatario avesse dimostrato di aver posto in essere tutte le iniziative necessarie, anche sul piano penale, avrebbe potuto escludersi la **volontarietà dell'inottemperanza**.

Ordine di demolizione e sequestro: cosa cambia nella pratica per tecnici e proprietari

Il ricorso è stato quindi rigettato, con conferma sia del diniego di condono sia dell'ordinanza di demolizione.

La decisione ribadisce due passaggi particolarmente interessanti sul piano tecnico.

In primis, in presenza di **vincolo paesaggistico preesistente**, gli interventi che comportano aumento di superficie o volumetria restano fuori dalla sanatoria prevista dal **terzo condono**, senza che rilevino lo stato dei luoghi o il tempo trascorso.

In seconda battuta, il **sequestro dei manufatti abusivi** non sospende né neutralizza l'efficacia dell'ordinanza di demolizione, né incide automaticamente sul decorso del termine per ottemperare. Il destinatario non può limitarsi a rilevare l'esistenza del vincolo penale, ma deve dimostrare di essersi **attivato** per rimuoverlo o per ottenere le condizioni necessarie a eseguire la demolizione.

Non è quindi il sequestro a determinare le conseguenze dell'inottemperanza, ma la **condotta del soggetto** chiamato a rispettare l'ordine di demolizione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*