

Nuove indicazioni procedurali e di merito sulla demolizione di opere abusive

Tre sentenze si occupano del rapporto tra accertamento tecnico e ordinanza di demolizione, interesse al ricorso e sequestro penale

di [Giorgio Tacconi](#) – 26.03.2025

In tema di ingiunzione alla **demolizione di opere abusive**, segnaliamo tre recenti sentenze della Giustizia amministrativa, che forniscono interessanti indicazioni di procedura e di merito:

- **Tar Napoli, 1453 del 21 febbraio 2025**: respinto il ricorso per l'annullamento dell'ordinanza di demolizione disposta dopo che, tramite sopralluogo, era stata accertata la difformità delle opere realizzate rispetto a quelle autorizzate nel PdC in sanatoria e di quelle interamente eseguite senza titolo abitativo.
- **Tar Catania, 736 del 27 febbraio 2025**: dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse un ricorso per l'annullamento del provvedimento del Comune di ingiunzione alla demolizione di opere abusive.
- **Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, 116 del 25 febbraio 2025**: accolto in appello il ricorso contro l'atto di accertamento dell'inottemperanza a una ingiunzione a demolire, emessa quando le opere erano sottoposte a sequestro penale, con conseguente acquisizione al patrimonio del Comune dell'area e dei manufatti realizzati su di essa.

Il privato deve adempiere esattamente a quanto definito nel titolo in sanatoria

L'ordinanza di demolizione era stata disposta dopo che, tramite sopralluogo, era stata accertata la **difformità delle opere** realizzate rispetto a quelle **autorizzate nel permesso di costruire in sanatoria** e di quelle interamente eseguite **senza titolo abitativo**. In particolare: un torrino e un muretto, la pavimentazione in cemento del giardino, gli infissi in ferro-alluminio in luogo degli infissi in legno, la tinteggiatura delle facciate e una baracca per ricovero attrezzi e mezzi di deambulazione.

Il Tar Napoli ribadisce che il privato è obbligato ad **adempiere esattamente a quanto definito nel titolo in sanatoria** e che l'atto di accertamento tecnico e l'ordinanza di demolizione assumono la natura di **atti privi di discrezionalità** in quanto del tutto **conseguenziali al riscontro delle violazioni** dichiarate dalla stessa ricorrente in sede di istanza di sanatoria e delle opere in concreto realizzate.

Procedura di demolizione di opere abusive e legittimità urbanistico-edilizia

Nel merito delle opere in questione, la loro natura è tale da non potersene **neppure in astratto affermare** la **legittimità urbanistico-edilizia**, anche singolarmente considerate:

- il **torrino** che si eleva al di sopra della linea di gronda del preesistente fabbricato implicandone la sopraelevazione, determina un **aumento della volumetria precedente** in prosecuzione del vano scale, non demolito, come prescritto nel titolo in sanatoria;
- il **muretto di recinzione** del lastrico solare, eseguito in difformità del progetto allegato al titolo e la **pavimentazione in cemento** del giardino pertinenziale, realizzati in difformità dalle prescrizioni, costituiscono una **trasformazione permanente** strumentale ad una modifica di destinazione dell'area, trattandosi di intervento richiedente il rilascio del permesso di costruire.

Il Tar Napoli ricorda che, in ogni caso, *la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una **visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate**. Non è dato scomporre una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'**insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio** e nelle reciproche interazioni. L'opera edilizia abusiva va, infatti, identificata con riferimento **all'immobile o al complesso immobiliare**, essendo **irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato**.*

Il ricorrente può rinunciare o perdere interesse per la decisione

Il Comune, dopo aver accertato, mediante sopralluogo, l'**ottemperanza al provvedimento di demolizione**, ha revocato l'ordinanza di sospensione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere che erano state ritenute abusive in quanto eseguite in **assenza dei relativi provvedimenti autorizzativi**, in area destinata a Z.T.O. "C9" – espansione residenziale, nonché in area sottoposta a **vincolo sismico**. Di conseguenza, i ricorrenti hanno depositato la **dichiarazione di sopravvenuta [carenza di interesse](#)**, dovendosi ritenere cessata la materia del contendere.

Il Tar Catania ha quindi preso atto dell'**improcedibilità del ricorso** per sopravvenuta carenza di interesse. Per costante giurisprudenza, infatti, il processo amministrativo è un processo di parti e quindi vige il principio della **piena disponibilità dell'interesse al ricorso**, nel senso che parte ricorrente, sino al momento in cui la causa viene trattenuta in decisione, ha la **piena disponibilità dell'azione** e può dichiarare di rinunciare o di avere **perduto ogni interesse per la decisione**. In tale evenienza il Giudice, non avendo né il potere di procedere d'ufficio né quello di sostituirsi alla parte ricorrente nella valutazione dell'interesse ad agire, è tenuto ad adottare una pronuncia **in conformità alla dichiarazione resa**.

Cessato il sequestro penale, va notificata nuovamente l'ordinanza di demolizione

Con un atto di accertamento dell'**inottemperanza all'ingiunzione a demolire**, emessa quando le opere erano sottoposte a sequestro penale, il Comune aveva disposto l'acquisizione al patrimonio del Comune dell'area e dei manufatti realizzati su di essa.

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana ha accolto l'appello, non condividendo quanto espresso dal Giudice di primo grado, secondo cui l'**esistenza di un sequestro penale** non impedirebbe l'esecuzione dell'ordine di demolizione poiché il privato avrebbe la **possibilità di ottenere** a tale fine il **dissequestro dell'immobile**.

Il rapporto tra sequestro penale e la procedura di demolizione delle opere abusive

La sentenza di secondo grado afferma invece che, in caso di sequestro penale, il Comune, una volta acquisita notizia della cessazione del sequestro, deve **notificare nuovamente l'ordinanza di demolizione** già in precedenza adottata all'interessato, a questi concedendo un nuovo termine per l'eventuale ottemperanza, precisando che *"non può configurarsi in capo al responsabile dell'abuso un **dovere di collaborazione al fine del dissequestro dei beni e, quindi, dell'esecuzione dell'ingiunzione di demolizione, ossia di porre in essere, in assenza di un obbligo normativo in tal senso, un'attività pregiudizievole dei propri interessi e del proprio patrimonio**"*.

Il sequestro penale dell'immobile, tuttavia, **non determina la nullità del provvedimento amministrativo** e, quindi, non incide sulla sua legittimità, ma **impedisce la concreta esecuzione** dell'ordine in esso contenuto, salvo che l'interessato non decida di chiedere il dissequestro del bene allo scopo di dare **volontaria esecuzione all'ingiunzione**.

A seguito del venir meno del provvedimento di sequestro – considerata la **natura sanzionatoria** dell'acquisizione gratuita e la conseguente esigenza di consentire al destinatario di **provvedere all'eventuale demolizione delle opere abusive in luogo dell'acquisizione**, nonché, parallelamente, di permettere dell'amministrazione una eventuale rivalutazione (anche in ragione del tempo trascorso) – il Comune deve **notificare nuovamente l'ordinanza di demolizione** in precedenza adottata all'interessato concedendogli un **nuovo termine** per l'eventuale ottemperanza, o, eventualmente, adottare un nuovo ordine di demolizione.