

# Un abuso maggiore in area vincolata non è sanabile

L'ordine di demolizione di un abuso edilizio è atto obbligatorio di carattere sanzionatorio per la violazione delle norme urbanistiche

di [Giorgio Tacconi](#) – 23.07.2025

Il Consiglio di Stato, sez. VII, nella sentenza n. 5305 del 18 giugno 2025, interviene nuovamente sul provvedimento di **diniego di condono edilizio**, con contestuale **ordine di demolizione**, che, nel caso trattato, era stato impugnato dal proprietario di un'unità immobiliare ricadente in una **area soggetta a vincoli**, sulla quale aveva realizzato un **ampliamento non residenziale**, adibito ad uso officina. Per tale ampliamento, rientrante nella tipologia di abuso n. 1 e quindi definibile **abuso maggiore**, ai sensi della legge 326 del 2003, aveva presentato **istanza di condono edilizio**.

## Condono abuso maggiore in area vincolata: il caso

Il Tar Campania aveva già **respinto il ricorso**, riconoscendo che il diniego di condono si fonda sul dato incontestabile per cui, trattandosi di **abuso di tipo 1** della tabella allegata al decreto legge n. 269 del 2003, ossia di **ampliamento non residenziale**, adibito ad uso officina, detto abuso **non è sanabile in quanto "abuso maggiore"** commesso su immobile ricadente in area vincolata.

Il Consiglio di Stato ribadisce che l'ordine di demolizione di un abuso edilizio, essendo una **conseguenza dell'accertamento dell'illegalità** delle opere edilizie, rappresenta un **atto obbligatorio di carattere sanzionatorio** per la violazione delle norme urbanistiche. Si tratta di una **misura dovuta**, che segue un procedimento vincolato, rigidamente disciplinato dalla legge, che non richiede né **particolari garanzie procedurali** né un **onere di ulteriore motivazione**.

## Assenza o difformità dal permesso a costruire

Presupposto per l'adozione dell'ordine di demolizione di opere edilizie abusive è soltanto la constatata **realizzazione di esse in assenza o in difformità del permesso a costruire**, con la conseguenza che, nella sussistenza di tale presupposto, il provvedimento costituisce **atto dovuto** ed è sufficientemente motivato con l'**accertamento dell'abusività** del manufatto, che **giustifica di per sé l'interesse pubblico alla sua rimozione**, anche quando la sanzione sia adottata a distanza di anni dalla realizzazione dell'abuso.

L'attività di **repressione degli abusi edilizi** tramite l'emissione dell'ordine di demolizione è **di natura vincolata** con la conseguente **inidoneità a invalidare gli atti per la mancata comunicazione** di avvio del procedimento. Nemmeno la **mancata o inesatta indicazione dell'area di sedime**, che deve essere acquisita nell'ipotesi d'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituisce causa di illegittimità dell'ingiunzione a demolire.

Articolo tratto da *Teknoring*