METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
ISSN 3103-7305
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

SEZ. II • GIURISPRUDENZA & OSSERVATORIO • EDILIZIA E URBANISTICA
Anno I (Vol. 1), Fasc. 3 (2026) • Art. 7321 • pp. 1–8 • §§ 1–24

Nessuna decadenza dal potere repressivo edilizio dopo i 45 giorni

English Edition Title: Expiry of the 45-Day Suspension Does Not Extinguish Building Enforcement Power

Giovanni Ercole Moscarini [Co-Direttore Scientifico & Editore]
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/giovanni-ercole-moscarini/

Pubblicato il: 24 Nov 2026 • Revisione collegiale e verifica integrale fonti (Sez. II) • Testo integrale: pp. 1–8 (§§ 1–24)

ABSTRACT SCIENTIFICO
Il superamento del termine di quarantacinque giorni previsto dall'art. 27, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 determina soltanto la cessazione dell'efficacia cautelare della sospensione lavori senza produrre alcuna decadenza dal potere repressivo edilizio del Comune. La nota esamina la sentenza del Consiglio di Stato n. 8004/2026 inquadrandone la portata nell'ambito della vigilanza urbanistico-edilizia anche rispetto ad abusi già ultimati in zona vincolata. Attraverso l'esegesi testuale dell'art. 27 e dell'art. 3, comma 1, lettera e.5), del Testo Unico Edilizia, nonché il confronto sistematico con la giurisprudenza recente e con gli artt. 7 e 21-octies della legge n. 241/1990, il contributo verifica la tenuta della qualificazione non precaria di muri di contenimento, depositi in lamiera e ricoveri stabili, l'equipollenza partecipativa dell'ordine interinale e le ricadute difensive sull'onere probatorio del proprietario subentrante.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
G. E. Moscarini, Nessuna decadenza dal potere repressivo edilizio dopo i 45 giorni, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 3, 24 novembre 2026, art. 7321, pp. 1–8, DOI: 10.5281/zenodo.24502151, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/11/24/decadenza-potere-repressivo-edilizio-consiglio-stato-8004-2026/.

OSCOLA: Giovanni Ercole Moscarini, 'Nessuna decadenza dal potere repressivo edilizio dopo i 45 giorni' (2026) 1(3) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 7321, 1–8 <https://www.metodogiuridico.it/2026/11/24/decadenza-potere-repressivo-edilizio-consiglio-stato-8004-2026/> DOI: 10.5281/zenodo.24502151 accessed 24 November 2026.

DOI Persistente:	**10.5281/zenodo.24502151 (https://doi.org/10.5281/zenodo.24502151) — CERN DataCite / Zenodo**
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/11/24/decadenza-potere-repressivo-edilizio-consiglio-stato-8004-2026/
English Edition:	https://www.metodogiuridico.it/2026/11/24/decadenza-potere-repressivo-edilizio-consiglio-stato-8004-2026/en/
AEA JEL Codes:	K23 (Diritto amministrativo e settori regolati); R52 (Governo del territorio, urbanistica ed edilizia); K11 (Diritto della proprietà e diritti reali)
EuroVoc (UE):	MT 2846 urbanistica e edilizia • diritto amministrativo [517]; norme per l'edilizia [3134]; urbanistica [4619]
ECLI Pronunce:	**ECLI:IT:CDS:2026:8004SENT • ECLI:IT:CDS:2023:10983SENT • ECLI:IT:CDS:2026:2405SENT**

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Giovanni Ercole Moscarini. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

NOTA A SENTENZA • DIRITTO AMMINISTRATIVO & EDILIZIA E URBANISTICA

ISSN 3103-7305 • 24 NOVEMBRE 2026

Nessuna decadenza dal potere repressivo edilizio dopo i 45 giorni

Sospensione dei lavori, abusi ultimati e mancata estinzione del potere sanzionatorio in Consiglio di Stato n. 8004/2026

DOSSIER PRONUNCIA

AUTORITÀ
Consiglio di Stato

PROVVEDIMENTO
sentenza 3 novembre 2026, n. 8004

NORME
Art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 • Art. 3, comma 1, lettera e.5), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 • Art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241

ESITO
respinge l'appello, conferma la sentenza appellata e condanna l'appellante alle spese di grado in euro 3.000,00 oltre accessori

JEL: K23, R52 • EuroVoc: 517, 3134, 4619 • Lettura 12 min

Giovanni Ercole Moscarini • Avvocato del Foro di Roma ISSN 3103-7305

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

Il decorso dei quarantacinque giorni ex art. 27, comma 3, D.P.R. n. 380 del 2001 fa cessare la sola misura cautelare di sospensione, lasciando integro il potere repressivo edilizio comunale anche su opere già ultimate e non precarie.

PUNTI CHIAVE DELL'ANALISI

01 Autonomia tra cautela e sanzione
Lo spirare dei quarantacinque giorni ex art. 27, comma 3, TUE fa venire meno la sola efficacia inibitoria della sospensione dei lavori, lasciando doveroso il potere demolitorio.

02 Repressione di abusi ultimati
La vigilanza urbanistico-edilizia ex art. 27, comma 2, colpisce anche opere concluse da tempo, poiché l'illecito edilizio ha natura permanente.

03 Precarietà esclusa per depositi stabili
Baracche metalliche per materiale d'impresa, ricoveri per animali e muri di contenimento non soddisfano esigenze contingenti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.5), TUE.

04 Equipollenza partecipativa e atto vincolato
L'ordinanza cautelare notificata con descrizione completa delle opere e termine per memorie supplisce alla mancata consegna della comunicazione iniziale ex art. 21-octies, comma 2, l. n. 241/1990.

ABSTRACT (ITALIANO)

Il superamento del termine di quarantacinque giorni previsto dall'art. 27, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 determina soltanto la cessazione dell'efficacia cautelare della sospensione lavori senza produrre alcuna **decadenza dal potere repressivo edilizio** del Comune. La nota esamina la sentenza del Consiglio di Stato n. 8004/2026 inquadrandone la portata nell'ambito della vigilanza urbanistico-edilizia anche rispetto ad **abusi già ultimati** in zona vincolata. Attraverso l'esegesi testuale dell'art. 27 e dell'art. 3, comma 1, lettera e.5), del Testo Unico Edilizia, nonché il confronto sistematico con la giurisprudenza recente e con gli artt. 7 e 21-octies della legge n. 241/1990, il contributo verifica la tenuta della **qualificazione non precaria** di muri di contenimento, depositi in lamiera e ricoveri stabili, l'equipollenza partecipativa dell'ordine interinale e le ricadute difensive sull'**onere probatorio del proprietario** subentrante.

ABSTRACT (ENGLISH)

Expiry of the 45-Day Suspension Does Not Extinguish Building Enforcement Power *– Exceeding the forty-five-day period laid down by Article 27(3) of Presidential Decree No. 380/2001 terminates only the interim effect of the stop-work order without causing any forfeiture of municipal building enforcement authority. This case note analyses Council of State judgment No. 8004/2026 within the statutory framework governing urban-building supervision, including completed unauthorised works located in landscape-protected and road-buffer zones. Through a close textual reading of Articles 27 and 3(1)(e.5) of the Consolidated Building Act alongside Articles 7 and 21-octies of Law No. 241/1990 and recent administrative case law, the article assesses the non-temporary classification of retaining walls, metal storage sheds, and permanent animal shelters, the participatory equivalence of a personally served suspension order, and the evidentiary burden resting on subsequent landowners.*

01. INTRODUZIONE: LA PRONUNCIA DEL CONSIGLIO DI STATO N. 8004/2026

Nel sistema della vigilanza urbanistico-edilizia delineato dall'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il nesso tra cautela e sanzione torna davanti al Consiglio di Stato nella sentenza 3 novembre 2026, n. 8004[1]. Quando l'ingiunzione demolitoria segue oltre i quarantacinque giorni la sospensione dei lavori, la difesa invoca sovente una **decadenza dal potere repressivo edilizio**. La questione investe l'equilibrio tra tutela contro la paralisi del cantiere e ripristino della legalità territoriale.

§ 2 Il problema esegetico supera il piano meramente computazionale del termine procedimentale. Attorno alla scadenza del periodo interinale convergono infatti il regime dell'**illecito edilizio permanente** su opere concluse, il confine della **precarietà costruttiva** in zona agricola e la resistenza dell'atto vincolato ai vizi partecipativi. L'intero procedimento sanzionatorio rispecchia la natura reale del ripristino urbanistico, sottraendolo a preclusioni estranee alla legge.

§ 3 L'analisi muove dalla lettera normativa per demarcare l'inefficacia della cautela rispetto alla permanenza dell'obbligo demolitorio. Vengono quindi esaminati i precedenti sulla **sospensione scaduta**, i criteri di qualificazione dei manufatti accessori e le ricadute probatorie per la difesa.

02. LA VICENDA PROCESSUALE E L'ARCHITETTURA DELL'ART. 27 DEL D.P.R. N. 380/2001

2.1 — Dal sopralluogo alla doppia ordinanza comunale

§ 4 La controversia decisa dal Consiglio di Stato[1] nasce dal controllo del Comune di Castelguglielmo su un terreno agricolo sito in fascia stradale e in **area paesaggistica vincolata** ex art. 142 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Dopo una comunicazione di avvio del 7 febbraio 2018 restituita per compiuta giacenza, il sopralluogo del 2 marzo 2018 accertava cinque opere abusive. I tecnici rilevavano una recinzione su colonne, un **muro di contenimento**, un edificio in calcestruzzo, due **baracche metalliche** e un capanno in legno per animali. Pur dando atto che non vi erano lavori in corso, il 23 marzo 2018 l'ente emetteva l'ordinanza di sospensione n. 4, notificata a mani il 29 marzo con termine di trenta giorni per memorie. Decorso quel termine senza osservazioni, il 23 maggio 2018 interveniva l'**ordinanza di demolizione** n. 8 ex art. 27, comma 2, del Testo Unico Edilizia.

§ 5 Il Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, nella pronuncia di primo grado, respingeva il ricorso e condannava il proprietario a mille euro di spese. L'appello articolava cinque doglianze contro tale rigetto. I primi due motivi censuravano l'omesso esame della **relazione tecnica di parte** del 18 marzo 2024 e la violazione degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990 per la mancata ricezione della nota iniziale. Il terzo e il quarto motivo contestavano l'uso dell'art. 27 su opere ultimate, la risalenza ante 1996, una **domanda di condono** del 1986 e la carenza di motivazione sull'interesse pubblico. L'ultimo mezzo invocava infine l'**estinzione del potere** per il decorso di sessantuno giorni dalla sospensione cautelare.

2.2 — La distinzione testuale tra i commi 2 e 3 dell'art. 27 del Testo Unico

§ 6 L'esegesi letterale dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 chiarisce la diversa ampiezza delle fattispecie affidate al dirigente comunale. Il comma 1 intesta all'ufficio *«la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi»*. Entro tale funzione di pre-

sidio, il comma 2 impone al responsabile, *«quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità»* e in ogni difformità urbanistica, di emanare la sanzione. La legge dispone che l'autorità *«provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi»* mediante un **intervento ripristinatorio doveroso** e privo di margini discrezionali.

§ 7 Struttura e scopo diversi contraddistinguono il comma 3, dedicato all'**inibizione immediata** dei cantieri attivi. In tale sede l'ufficio *«ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori»*. Il periodo seguente consente inoltre il **sequestro del cantiere** su ordinanza sindacale entro i successivi quindici giorni. Anche il comma 4 risponde a un'esigenza acceleratoria nella fase istruttoria, prevedendo che il dirigente *«verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti»* sulle segnalazioni di polizia giudiziaria. Ogni termine del **procedimento di vigilanza** presidia la sola **celerità istruttoria** e cautelare.

§ 8 Su questa base testuale cade il terzo motivo d'appello, incentrato sull'avvenuta ultimazione dei manufatti. L'appellante sosteneva che l'intero art. 27 presupponesse lavori ancora in corso di esecuzione. Il Collegio confuta l'assunto separando il presupposto della misura interinale, legata al cantiere aperto, dal raggio del comma 2. Poiché l'**abuso edilizio** costituisce un **illecito permanente** che perdura fino al ripristino o alla regolarizzazione, il decorso del tempo dalla fine dei lavori non inibisce la sanzione definitiva. L'ultimazione rende superflua la cautela sospensiva, ma lascia integro l'obbligo di demolizione sulle aree vincolate.

03. ESCLUSIONE DELLA DECADENZA DAL POTERE REPRESSIVO EDILIZIO E TENUTA DELLA MOTIVAZIONE

3.1 — Il termine di quarantacinque giorni e il confronto con i precedenti

§ 9 Nel sistema sanzionatorio del Testo Unico Edilizia, il quinto motivo di gravame investiva la portata preclusiva dei quarantacinque giorni stabiliti dall'art. 27, comma 3. Tra la sospensione del 23 marzo 2018 e l'ordine demolitorio del 23 maggio 2018 erano trascorsi sessantuno giorni. Il Consiglio di Stato[1] esclude qualsiasi decadenza dal potere repressivo edilizio e circoscrive il termine alla durata della **misura cautelare**. La scadenza fa cessare la paralisi provvisoria a tutela del privato, ma non estingue il **dovere repressivo** comunale. Collegare la perdita della potestà sanzionatoria alla circostanza casuale dell'adozione della sospensione genererebbe infatti un esito irrazionale.

§ 10 L'indirizzo così ribadito trova pieno riscontro nei precedenti recenti del giudice amministrativo. La sentenza 18 dicembre 2023, n. 10983[2] afferma la **completa autonomia** sostanziale e procedimentale tra la sospensione e l'ordine di ripristino, chiarendo che l'esaurimento dell'effetto inibitorio non lascia riflessi sul procedimento sanzionatorio. Analogamente, la decisione dell'11 febbraio 2026, n. 2405[3] riconosce al termine **natura ordinatoria**, incidente sulla sola efficacia dell'atto cautelare e non sulla validità dell'ingiunzione. La medesima pronuncia precisa altresì l'**autosufficienza istruttoria** degli elementi accertati dal Comune rispetto ad altre amministrazioni e relega l'eventuale sequestro penale alla fase esecutiva.

§ 11 Il confronto sistematico con le ipotesi di reale decadenza amministrativa conferma la coerenza di questa ricostruzione. Come precisato dalla sentenza del 24 febbraio 2026, n. 2176[4], l'uso di CILA o SCIA per opere soggette a permesso di costruire lascia l'intervento privo di efficacia abilitativa. Il conseguente esercizio della **vigilanza repressiva** ex artt. 27 e 31 TUE non soggiace quindi né ai trenta giorni del controllo inibitorio ex art. 19, comma 6-bis, né ai dodici mesi previsti dall'art. 21-nonies della legge n. 241/1990. Sul terreno dell'**autotutela discrezionale**, come analizzato da Paola De Virgiliis nello studio sull'annullamento d'ufficio e tutela del privato[D1], il termine decadenziale protegge l'**affidamento legittimo** su un titolo ampliativo valido. Negli abusi privi di titolo manca invece qualsiasi provvedimento favorevole da rimuovere.

SENTENZA / AUTORITÀ	ORIENTAMENTO	PRINCIPIO IN SINTESI
Consiglio di Stato, n. 8004/2026	Conforme	Esclude la decadenza sanzionatoria dopo i 45 giorni ex art. 27, comma 3, TUE e conferma la natura non precaria di muri, baracche e ricoveri stabili.
Consiglio di Stato, n. 10983/2023	Conforme	Sancisce l'autonomia procedimentale e sostanziale tra la sospensione cautelare dei lavori e il distinto potere sanzionatorio comunale.
Consiglio di Stato, n. 2405/2026	Conforme	Qualifica ordinatorio il termine di 45 giorni e confina l'eventuale sequestro penale preventivo al piano esecutivo della demolizione.
Consiglio di Stato, n. 2176/2026	Conforme	Nega la precarietà a un deposito attrezzi su calcestruzzo e sottrae l'opera realizzata con CILA inidonea ai termini della SCIA e dell'autotutela.
Consiglio di Stato, n. 3052/2024	Conforme	Qualifica l'ordine di demolizione come atto dovuto e vincolato e impone una valutazione unitaria delle opere realizzate senza titolo.

3.2 — Opere ultimate, manufatti non precari e unitarietà dell'abuso

§ 12 Nel disattendere il primo motivo sull'omessa menzione della perizia difensiva, la pronuncia ricorda che le **relazioni tecniche di parte** offrono meri elementi valutativi e non costituiscono **mezzo di prova**. L'esame devolutivo del merito conferma peraltro che il muro di contenimento conserva una propria **autonomia funzionale** e richiede il permesso di costruire. Come già posto in luce da Paola De Virgiliis nell'approfondimento sull'edilizia libera per opere pertinenziali[D2], la stabile trasformazione del suolo esclude il regime pertinenziale gratuito.

§ 13 Il parametro normativo dirimente si rinviene nell'art. 3, comma 1, lettera e.5), del D.P.R. n. 380/2001. La norma qualifica come **nuova costruzione** anche *«l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere»* quando *«siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee»*. La lettera della legge privilegia dunque il **criterio funzionale** della destinazione d'uso rispetto alla tecnica costruttiva. La leggera amovibilità della lamiera o del legno non esclude affatto il titolo edilizio.

§ 14 La dedotta inattività dell'impresa edile per una contrazione del mercato perdurante da molti anni smentisce la natura contingente delle baracche metalliche. Analogamente, la presenza del ricovero ani-

mali sin dal 1996 dimostra una **permanenza ultraventennale** incompatibile con la provvisorietà. Su tale linea, la sentenza del 24 febbraio 2026, n. 2176 esclude la precarietà per un deposito attrezzi di venticinque metri quadrati su basamento in calcestruzzo nonostante la presentazione di una CILA. Con pari rigore, la sentenza 3 aprile 2024, n. 3052[5] sancisce il **principio di unitarietà dell'abuso** contro ogni frazionamento atomistico di strutture in lamiera o in legno.

§ 15 Altrettanto rigoroso si rivela il rigetto del quarto motivo sul piano della prova della legittimità urbanistica. Espletata senza esito la ricerca nell'archivio comunale tramite visure storiche, ricade sul proprietario l'**onere della prova** del titolo abilitativo. Non giova all'appellante una concessione in sanatoria del 1998 riferita a un diverso foglio catastale, né una domanda di condono del 1986 dall'esito ignoto su un fabbricato di diciotto metri quadrati estraneo alle opere contestate. Né le visure né la legge 27 marzo 1992, n. 257 provano l'anteriorità al 1° settembre 1967, mentre il **carattere reale** della misura vincola l'attuale proprietario.

> ***La scadenza del termine interinale estingue la sola inibizione provvisoria del cantiere, mentre l'illecito edilizio permanente conserva integro il dovere comunale di ripristino oltre ogni inerzia temporale.***

3.3 — Come operano la partecipazione procedimentale e l'art. 21-octies nell'atto vincolato

§ 16 L'omessa consegna della **comunicazione di avvio** non invalida l'ordine di demolizione se un successivo atto cautelare notificato personalmente descrive le opere e fissa un termine difensivo. La sanzione vincolata resiste comunque in giudizio in difetto di elementi decisivi. L'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 impone una regola chiara: *«Ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento, l'avvio del procedimento stesso è comunicato, con le modalità previste dall'articolo 8, ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti»*. Sono fatte salve le **misure cautelari anticipate**. Nella specie, la notifica a mani dell'ordinanza di sospensione, recante il responsabile e trenta giorni per difese, ha soddisfatto la **funzione partecipativa** nonostante la giacenza precedente.

§ 17 L'autonomia tra cautela e sanzione non impedisce dunque al primo provvedimento di esplicare un'**efficacia equipollente** sul piano conoscitivo. Sul versante invalidante opera poi lo sbarramento dell'art. 21-octies, comma 2, primo periodo, della legge n. 241/1990: *«Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato»*. La natura dovuta e **vincolata dell'ingiunzione**, ribadita dalla sentenza n. 3052/2024 fino a escludere la necessità dell'avvio, rende irrilevanti i **vizi di notifica** quando il privato non adduca fatti utili. Nessuna incisione sul dispositivo poteva infatti derivare da un condono estraneo alle opere contestate.

AUTONOMIA DELLA CAUTELA E SALVEZZA DELL'ATTO VINCOLATO
La notificazione personale di una misura interinale che descrive gli abusi e fissa un termine difensivo supplisce all'omessa consegna della comunicazione iniziale; per opere prive di titolo e non precarie, l'art. 21-octies, comma 2, preclude comunque l'annullamento dell'ingiunzione demolitoria vincolata.

04. PROFILI CRITICI, DISTINGUISHING E RICADUTE DIFENSIVE PER IL PROPRIETARIO

§ 18 Nel quadro delle attribuzioni conferite dall'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 all'ente locale, la sentenza n. 8004/2026[1] lascia emergere un nodo procedimentale meritevole di esame critico. L'ordinanza di sospensione era stata adottata pur dando atto dell'assenza di lavori in corso, in evidente attrito con la funzione inibitoria del comma 3. Il Consiglio di Stato evita il sindacato sull'atto cautelare perché non impugnato e distinto dall'ordine definitivo. Simili prassi rischiano tuttavia di piegare una misura d'urgenza tipica a veicolo improprio della comunicazione di avvio. Analoga prudenza impone il richiamo dubitativo a titoli mancanti in via apparente, la cui tenuta motivazionale sopravvive solo per l'inerzia difensiva nel termine assegnato.

§ 19 Un secondo rilievo riguarda il lungo tempo trascorso dall'acquisto del fondo nel 1996 e l'esclusione di una **motivazione rafforzata** sull'interesse pubblico attuale. La pronuncia applica il canone rigoroso dell'atto vincolato, rafforzato dalla presenza di vincoli paesaggistici e stradali. Occorre però separare tale ragione portante dall'argomento espresso in primo grado sulla nocività delle lastre in fibrocemento. Qualificando il tema dell'amianto e la nota dell'ARPA Veneto del 14 febbraio 2018 come mero passaggio *ad abundantiam*, il giudice d'appello salvaguarda la coerenza urbanistica del dispositivo ed evita interferenze con profili sanitari estranei.

§ 20 Sul piano dei confini applicativi, la negazione di ogni decadenza dal potere repressivo edilizio esige un puntuale **distinguishing** rispetto alle fattispecie presidiate da termini perentori. Quando l'opera rientra nel perimetro di SCIA o CILA, come precisa il Consiglio di Stato n. 2176/2026[4], restano operanti tanto i trenta giorni inibitori quanto i dodici mesi per l'annullamento d'ufficio. Resta così intatta la tutela dell'**affidamento legittimo** già illustrata su questa rivista da Paola De Virgiliis[D1] per i titoli ampliativi regolarmente formatisi. La sanzione non si estende neppure ai manufatti davvero contingenti e sprovvisti di ancoraggio stabile, purché estranei a un intervento unitario come chiarito dalla sentenza n. 3052/2024[5].

§ 21 Le ricadute difensive per il proprietario colpito da ingiunzione ex art. 27 TUE impongono una selezione severa degli argomenti e dell'**onere probatorio**. Le censure meramente procedurali sulla scadenza dei quarantacinque giorni o sull'avvio ex art. 7 trovano barriera nell'art. 21-octies, comma 2, salvo provare elementi idonei a modificare l'esito. La difesa deve invece produrre **riscontri documentali oggettivi**, quali titoli edilizi o istanze di condono coincidenti con le particelle sanzionate e prove certe della realizzazione anteriore al 1° settembre 1967. Visure storiche, presunzioni sui materiali e perizie di parte risultano insufficienti allo scopo.

§ 22 Un'ulteriore cautela esecutiva si impone qualora il bene risulti sottoposto a **sequestro penale preventivo**. Secondo il Consiglio di Stato n. 2405/2026[3], il vincolo penale non vizia l'ordine di demolizione né dispensa dall'ottemperanza nei novanta giorni assegnati. Spetta dunque al destinatario domandare motivatamente al giudice penale il **dissequestro finalizzato** alla demolizione ai sensi dell'art. 85 disp. att. c.p.p., evitando l'acquisizione gratuita dell'area al patrimonio comunale.

05. CONCLUSIONI

§ 23 Il percorso argomentativo della sentenza del Consiglio di Stato n. 8004/2026[1] consolida la separazione funzionale tra tutela cautelare e repressione edilizia. La lettura coordinata dei commi 2 e 3 dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 conferma che lo spirare dei quarantacinque giorni estingue soltanto la sospensione provvisoria, escludendo ogni decadenza dal potere repressivo edilizio comunale. Il carattere permanente dell'illecito e la natura reale della sanzione salvaguardano la **doverosità del ripristino** su manufatti ultimati in aree vincolate. Ogni eccezione fondata sul mero decorso del tempo rimane pertanto recessiva.

§ 24 Sul terreno applicativo, la pronuncia orienta con nettezza l'impostazione del contenzioso urbanistico. Le doglianze affidate a vizi procedimentali neutralizzati dall'art. 21-octies, comma 2, della legge n. 241/1990 o a qualificazioni di precarietà smentite da destinazioni pluriennali non reggono al vaglio giudiziale. L'effettività della difesa richiede invece l'allegazione di **titoli abilitativi pertinenti**, la prova certa della realizzazione anteriore agli obblighi di licenza e l'attivazione tempestiva del coordinamento esecutivo davanti al giudice penale.

REPERTORIO DELLE FONTI

Apparato delle Fonti e Autorità Citate

I. FONTI NORMATIVE

Art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, ordini di demolizione e sospensione cautelare dei lavori.

Art. 3, comma 1, lettera e.5), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – definizione degli interventi di nuova costruzione e regime dei manufatti leggeri e dei depositi.

Art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 – comunicazione di avvio del procedimento amministrativo e adozione di provvedimenti cautelari.

Art. 21-octies, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241 – non annullabilità dei provvedimenti vincolati per violazioni procedimentali o formali.

II. GIURISPRUDENZA CITATA

[1] **Consiglio di Stato, sentenza 3 novembre 2026, n. 8004** ESITO: respinge l'appello, conferma la sentenza appellata e condanna l'appellante alle spese di grado in euro 3.000,00 oltre accessori. PUNTO: §§ 9–14 sull'assenza di decadenza oltre i 45 giorni ex art. 27, comma 3, TUE, sull'applicabilità ad abusi ultimati, sulla non precarietà dei manufatti e sull'equipollenza partecipativa ex art. 21-octies l. n. 241/1990.

[2] **Consiglio di Stato, sentenza 18 dicembre 2023, n. 10983** ESITO: respinge l'appello e condanna l'appellante alle spese di grado in euro 3.000,00 oltre diritti e accessori. PUNTO: § 9 sulla completa autonomia procedimentale e sostanziale tra la sospensione cautelare di quarantacinque giorni e il distinto potere sanzionatorio comunale.

[3] **Consiglio di Stato, sentenza decisa l'11 febbraio 2026, n. 2405** ESITO: respinge l'appello e condanna l'appellante alle spese del grado in euro 4.000,00 oltre accessori. PUNTO: §§ 3–5 sulla natura ordinatoria del termine di 45 giorni, sull'autosufficienza degli elementi demolitori e sull'onere di chiedere il dissequestro ex art. 85 disp. att. c.p.p.

[4] **Consiglio di Stato, sentenza decisa il 24 febbraio 2026, n. 2176** ESITO: respinge l'appello e condanna l'appellante alle spese di grado in euro 4.000,00 oltre spese generali e accessori. PUNTO: §§ 11–12 sull'assenza di precarietà di un deposito attrezzi su calcestruzzo e sull'inapplicabilità dei termini di SCIA e art. 21-nonies alle opere soggette a permesso di costruire.

[5] **Consiglio di Stato, sentenza 3 aprile 2024, n. 3052** ESITO: respinge l'appello (con doppia statuizione contraddittoria nel dispositivo tra condanna alle spese per euro 5.000,00 oltre accessori e successiva formula di compensazione). PUNTO: §§ 8.1–8.2 sulla natura vincolata della demolizione, sulla superfluità dell'avvio ex art. 7 e sul principio di unitarietà dell'abuso.

III. DOTTRINA RICHIAMATA

[D1] De Virgiliis P., Metodo Giuridico, Annullamento d'ufficio: decadenza del potere e tutela del privato . Analisi del termine decadenziale dell'autotutela discrezionale ex art. 21-nonies l. n. 241/1990 e del legittimo affidamento quale parametro differenziale rispetto al potere repressivo vincolato.

[D2] De Virgiliis P., Metodo Giuridico, Edilizia libera per opere pertinenziali: limiti alle NTA . Ricostruzione dei limiti alla pertinenzialità edilizia e dell'obbligo di titolo abilitativo per manufatti dotati di autonomia funzionale.

GM

Giovanni Ercole Moscarini Avvocato del Foro di Roma

Esercita nel diritto civile e nel diritto amministrativo. Sulla rivista Metodo Giuridico analizza l'evoluzione normativa e gli orientamenti giurisprudenziali nelle due materie.