NEWS

Abuso edilizio Terni: CdS conferma demolizione per 'nuova costruzione'

Data pubblicazione: 08/06/2026

Autore: Domiziana Bianchi

Contenuto

Il Consiglio di Stato ribadisce la linea dura contro gli abusi edilizi: la trasformazione di un garage in abitazione con aumenti volumetrici è 'nuova costruzione', senza alternative alla demolizione.

Consiglio di Stato: confermata la demolizione per abuso edilizio a Terni

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 3934 del 19 maggio 2026 (Sezione VI), ha posto un punto fermo sulla spinosa questione degli abusi edilizi, confermando l'ordine di demolizione emesso dal Comune di Terni nei confronti di un immobile. Il caso riguarda la sig.ra Giuseppa Rita Alda N., appellante, che nel 2012 aveva acquistato un fabbricato a Terni, precedentemente un garage con tettoia, poi trasformato in civile abitazione. Le opere, realizzate tra il 2004 e il 2005 dal precedente proprietario, avevano comportato non solo un cambio di destinazione d'uso ma anche un significativo incremento volumetrico e di superficie, passando da circa 29,64 mq a 39,14 mq, con l'innalzamento della gronda e l'introduzione di tre locali abitativi completi di impianti. A seguito di un sopralluogo del 2020, il Comune di Terni aveva ordinato la sospensione dei lavori e successivamente la demolizione, qualificando l'intervento come 'nuova costruzione' in totale difformità dal titolo edilizio. Il TAR Umbria, nel 2024, aveva già respinto i ricorsi della proprietaria, confermando la legittimità dell'ordine demolitorio e del diniego di monetizzazione.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

La qualificazione dell'abuso: 'nuova costruzione' e l'obbligo di demolizione

Il fulcro della decisione del Consiglio di Stato risiede nella qualificazione giuridica dell'intervento. La sig.ra N. aveva sostenuto che si trattasse di una 'ristrutturazione edilizia', ma il Collegio ha ribadito che l'ampliamento dei manufatti esistenti all'esterno della sagoma e la creazione di nuova volumetria configurano un intervento di 'nuova costruzione', soggetto al rilascio del permesso di costruire ai sensi degli artt. 3, comma 1, lett. e.1), e 10, comma 1, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 7, comma 1, lett. e.1), e 119, comma 1, lett. a), l.r. n. 1/2015. Tale classificazione è stata avvalorata dalle modifiche planovolumetriche e dall'incremento di superficie e cubatura, ritenuti incompatibili con la nozione di ristrutturazione. Di conseguenza, per tali interventi abusivi, l'art. 31, comma 2, d.P.R. n. 380/2001 e l'art. 143, comma 2, l.r. n. 1/2015 prevedono la demolizione come unica sanzione. È stata esclusa la possibilità di sostituire la demolizione con una sanzione pecuniaria, opzione ammessa solo per abusi di minore entità, ma non per le 'nuove costruzioni' senza titolo. Il Consiglio di Stato ha anche confermato che il mutamento di destinazione d'uso da garage a residenziale, accompagnato da opere edilizie e aggravio del carico urbanistico (art. 23-ter d.P.R. n. 380/2001), è urbanisticamente rilevante e necessita di permesso di costruire.

Irrilevanza di buona fede, tempo trascorso e responsabilità precedente

La sentenza ha inoltre respinto le argomentazioni dell'appellante relative alla propria estraneità all'abuso, alla buona fede nell'acquisto e al lungo tempo trascorso tra la realizzazione delle opere e l'intervento repressivo del Comune. La giurisprudenza amministrativa è consolidata nel ritenere che l'ordine di demolizione ha 'natura reale', colpendo il bene in sé a prescindere da chi abbia materialmente commesso l'abuso o dalla buona fede del proprietario attuale (C.d.S., Sez. VII, 22 gennaio 2024, n. 655). Gli abusi edilizi sono illeciti permanenti e il decorso del tempo non sana l'abuso né fa venir meno il potere repressivo dell'amministrazione, che non è tenuta a fornire una motivazione rafforzata. Infine, anche eventuali vizi procedimentali, come la presunta omessa valutazione di osservazioni tecniche, sono stati ritenuti irrilevanti ai sensi dell'art. 21-octies della l. 241/1990, in quanto il provvedimento finale non avrebbe potuto avere contenuto diverso data la natura vincolata dell'atto. La decisione del Consiglio di Stato conferma dunque la rigorosa applicazione della normativa urbanistica italiana, ribadendo la centralità della sanzione demolitoria per le gravi difformità edilizie.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati