

# Ordinanza di demolizione: quando opere abusive temporanee di grande portata sono soggette a permesso di costruire

---

*Alfonsina Capone*

*Un intervento edilizio di grande portata, seppur prevedendo opere tecnicamente di carattere temporaneo, implica modifiche significative all'assetto urbanistico e paesaggistico, spesso coinvolgendo la costruzione di nuovi edifici o la ristrutturazione di quelli esistenti. La sentenza TAR Lazio n. 284/2025 chiarisce la legittimità dell'ordinanza di demolizione per opere abusive, sottolineando che qualsiasi trasformazione urbanistica che alteri l'assetto del territorio necessita di un permesso di costruire.*

## Cosa implica un intervento edilizio di grande portata

Che cosa si intende per **intervento edilizio con pluralità di opere**? Questa tipologia di interventi riguardano lavori di grande portata che possono coinvolgere sia la realizzazione di nuovi edifici e sia la ristrutturazione di quelli esistenti, comportando modifiche strutturali e funzionali a livello di ampie aree. Ciò comporta che il progetto vada ad avere un impatto significativo sull'assetto urbanistico a causa della riorganizzazione degli spazi, con la modifica della disposizione di strade, piazze, edifici e infrastrutture. Ciò spiega come gli interventi di tale portata siano sottoposti a rigorosi controlli e procedure autorizzative che generalmente comprendono:

- **piani urbanistici comunali e regionali**, i quali definiscono gli usi del suolo e le caratteristiche degli interventi possibili in una determinata area.
- **vincoli paesaggistici e ambientali**, per i quali è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni culturali o altre autorità competenti;
- **valutazioni di impatto**, dove può essere richiesto un apposito studio di impatto ambientale (VIA) o paesaggistico, per comprendere l'effetto sul contesto territoriale.

In generale, l'intervento edilizio che incide pesantemente sull'assetto urbanistico e paesaggistico deve essere progettato con attenzione, in modo da garantire che i benefici derivanti dallo sviluppo antropico non compromettano la qualità del territorio e l'equilibrio ecologico e visivo del contesto.

**Anche qualora le opere e gli interventi da realizzarsi abbiano natura tipicamente temporanea e transitoria, come nel caso in esame, la presenza di importanti trasformazioni del territorio obbliga il committente a munirsi di titoli edilizi quali il permesso di costruire.**

La **sentenza del Tar Lazio n 284/2025** chiarisce se vi sia obbligo di rispettare un'ordinanza di demolizione in presenza di opere abusive (anche aventi carattere temporaneo), realizzate in un contesto unitario, modificando l'assetto urbanistico ed edilizio del territorio.

## Opere abusive e trasformazione urbanistica

Con la sentenza n. 284/2025, il Tar del Lazio ha rigettato il ricorso presentato avverso l'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Valmontone in relazione a lavori edilizi abusivi. Il ricorrente era stato obbligato ad effettuare la demolizione di alcune opere realizzate senza il necessario titolo edilizio entro 90 giorni dalla notifica da parte del comune.

Tra le opere oggetto dell'ordinanza di demolizione c'era:

- una tettoia in legno;
- tre unità abitative prefabbricate;
- un muro di recinzione

Il proprietario però sosteneva che le opere non fossero abusive in quanto rientrassero nel regime dell'edilizia libera, considerando che si trattava di interventi finalizzati a soddisfare esigenze temporanee.

Il Comune di Valmontone ha sostenuto la legittimità dell'ordinanza di demolizione, argomentando che le opere in questione erano state realizzate senza alcun titolo edilizio, e quindi in violazione delle normative urbanistiche richiedendo il rigetto del ricorso.

Il Tar nonostante le argomentazioni del ricorrente, ha ritenuto infondato il ricorso e ha confermato la validità dell'ordinanza di demolizione, osservando che le opere abusive, pur essendo diverse, sono state realizzate in un contesto unitario con sostanziale modifica l'assetto urbanistico ed edilizio del territorio. Pertanto, queste debbano essere considerate complessivamente e non separatamente. Infatti la realizzazione di queste opere costituiva una trasformazione urbanistica del territorio che necessitava del permesso di costruire. Inoltre, **la giurisprudenza stabilisce che, una volta eseguite opere senza il permesso, non è compito dell'Amministrazione verificare la possibilità di sanarle ma tale iniziativa spetta al privato**. *“Orbene, facendo applicazione del suddetto principio giurisprudenziale alla fattispecie emerge che la realizzazione dei manufatti oggetto di contestazione con l'ordinanza impugnata rientra in un'operazione di modifica dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio, che viene a costituire una unitaria trasformazione dello stesso, come tale da considerarsi ai fini della individuazione del titolo edilizio richiesto e della conseguente attività sanzionatoria per la sua realizzazione abusiva. Dunque, la considerazione unitaria del complessivo intervento edilizio realizzato all'esterno dell'edificio principale (comprensivo della tettoia e dei manufatti prefabbricati) induce a ritenere lo stesso quale opera di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, come tale necessitante del previo rilascio del permesso di costruire. Peraltro, una volta appurata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, o in difformità dello stesso, non costituisce onere dell'Amministrazione Comunale verificare la sanabilità delle stesse (a seguito di accertamento di conformità) in sede di vigilanza sull'attività edilizia, essendo per legge rimessa ogni iniziativa in merito all'impulso del privato interessato (...).”*

In conclusione il Tar ha confermato la legittimità dell'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Valmontone, ribadendo la necessità di ottenere il permesso di costruire per qualsiasi intervento che vada a modificare, anche temporaneamente, l'assetto urbanistico del territorio.