



SCENARI ACADEMY 2026

CORSO VALUTAZIONE IMMOBILIARE

PRIMO E SECONDO LIVELLO

Per info su costi e iscrizioni: Scenari Immobiliari | T. +39 02 33100705 | corsi@scenari-immobiliari.it

1° LIVELLO

Milano

14-15-16 aprile 2026

Roma

21-22-23 aprile 2026

2° LIVELLO

Milano

6-7-8 maggio 2026

SCENARI IMMOBILIARI

IL PRIMO PARTNER ITALIANO DEL CORSO ABBONAMENTI E SERVIZI IMMOBILIARI

News

Ingiunzione di ripristino e tutela giurisdizionale, l’Adunanza Plenaria per fare chiarezza sul termine di 90 giorni

Di: [Marco Passoni](#)

Data: 21 Aprile 2026



Share post:

f

Facebook

X

Twitter

p

Pinterest

WhatsApp

WhatsApp

in

Linkedin

✉

E-mail

🔗

Copy URL

La certezza sulla titolarità di un immobile è il presupposto di qualsiasi operazione immobiliare, dalla compravendita al finanziamento ipotecario, dallo sviluppo alla riqualificazione. Quella **certezza viene meno quando sull’immobile pende un’ingiunzione di ripristino edilizio** e non è chiaro se la proprietà sia già transitata al patrimonio comunale oppure no.

Re²bit

The Italian Proptech Community

RE2BIT | The Italian Proptech Community

Con la **sentenza non definitiva n. 656 del 26 gennaio 2026, la Seconda Sezione del Consiglio di Stato** ha riconosciuto che **per questa domanda, oggi, non esiste una risposta univoca** e ha **rimesso la questione all’Adunanza Plenaria**.

Il quesito è il seguente: **quando il giudice sospende un’ingiunzione di ripristino, il termine di novanta giorni per l’adempimento spontaneo**, decorso il quale il bene è acquisito di diritto al patrimonio comunale (art. 31, comma 3, d.P.R. n. 380/2001), **si ferma e poi riparte da dove si era interrotto, oppure si azzera e ricomincia a decorrere per intero dalla pronuncia sfavorevole al privato?**

La vicenda concreta, relativa a un immobile utilizzato come luogo di culto in difformità dalla destinazione direzionale risultante dal titolo edilizio, ha offerto al Consiglio di Stato l’occasione per dare atto di un contrasto giurisprudenziale che oppone due ricostruzioni entrambe sorrette da solidi argomenti.

Il primo orientamento: sospensione del termine

Secondo un primo e consolidato orientamento, espresso dalla Sesta Sezione del Consiglio di Stato con la **sentenza 13 novembre 2020, n. 7013, il termine di novanta giorni decorre sin dalla notificazione dell’ingiunzione di ripristino, anche in pendenza di giudizio**. L’eventuale provvedimento cautelare favorevole al privato ne determina soltanto la sospensione: il termine resta fermo per la durata della cautela e, una volta respinto definitivamente il ricorso, riprende a correre per la sola parte residua.

A ciò si aggiunge un aspetto ulteriore. **Se il termine è già integralmente spirato al momento dell’adozione della cautela**, ciò che può ben verificarsi, dato che la trattazione dell’istanza cautelare è spesso fissata a distanza di oltre un mese dalla notifica dell’ingiunzione, **il provvedimento cautelare impedisce unicamente che il Comune proceda agli adempimenti successivi**, senza incidere sull’effetto acquisitivo già verificatosi.

I fondamenti di questa ricostruzione poggiano su due piani

Sul **piano sostanziale**, il provvedimento amministrativo produce effetti immediati, anche se impugnato: l’ingiunzione di ripristino è efficace sin dalla notificazione e da quel momento decorre il termine di novanta giorni. **Sul piano processuale**, la tutela cautelare può al più sospendere il decorso del termine, ma non azzerarlo: il suo effetto è destinato a essere riassorbito dalla sentenza che definisce il giudizio, senza spazio per far rivivere un termine ormai spirato.

Il secondo orientamento: interruzione del termine

In direzione diametralmente opposta muove il più recente orientamento espresso dal **Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana a Sezioni riunite**, con il **parere n. 56 del 7 aprile 2025**.

Il caso trae origine dall’impugnazione dell’ordinanza con cui il Comune aveva accertato l’inottemperanza all’ordine di demolizione, nonostante quest’ultimo fosse stato precedentemente sospeso in sede cautelare. La peculiarità risiede nella sequenza temporale: la sospensione era intervenuta oltre i novanta giorni dalla notificazione dell’ingiunzione di ripristino, e il Comune aveva ritenuto che, a quella data, l’effetto acquisitivo si fosse ormai perfezionato.

Il C.G.A. ha disatteso questa impostazione affermando che la sospensione cautelare dell’ordine di demolizione produce un effetto interruttivo del termine di novanta giorni (ancorché, nei fatti, decorso): termine che ricomincia, dunque, nuovamente a decorrere per intero soltanto dalla pronuncia di merito sfavorevole al privato.

Per il 60% degli acquirenti esteri la casa in Italia è un porto sicuro

Nel contesto di crescente instabilità internazionale e tensioni geopolitiche, il desiderio di acquistare casa in Italia da parte degli acquirenti... L'articolo Per il 60% degli acquirenti esteri la casa in Italia è un porto sicuro proviene da Re2bit.

Nel cuore di Londra quasi 1.700 immobili tornati in vendita o con prezzo ribassato

Quasi 1.700 immobili nel Prime Central London attualmente in vendita sono tornati sul mercato dopo essere già stati precedentemente proposti... L'articolo Nel cuore di Londra quasi 1.700 immobili tornati in vendita o con prezzo ribassato proviene da Re2bit.

OFFICE OBSERVER



→ Leggi gli ultimi articoli pubblicati da
OFFICE OBSERVER

blog indipendente di riferimento del mondo ufficio e contract

Restauro, luce e narrazione contemporanea di una soglia storica: Portale Mascagni

Nel cuore di Villa Borghese, il Portale Mascagni segna una delle soglie storiche del Bioparco di Roma: un elemento architettonico [...]

Rapporto Unesco 2026 sulla creatività

Ultima edizione del rapporto Unesco “Re|Shaping Policies for Creativity” (pubblicato con il supporto del Governo svedese e dell’Agenzia svedese per [...])

Ultimi articoli



Il progettista di Citywave Bjarke Ingels in visita: “Entusiasta per l’apertura entro il nuovo anno”



FIMAA MiLoMB #FORMAZIONE: Codice al consumo sotto la lente



Retail, hotel e living candidati a migliori asset del 2026

Le ragioni di questa ricostruzione sono essenzialmente due

La prima attiene all’effettività della tutela giurisdizionale. Se anche in presenza di una sospensione cautelare il privato dovesse comunque demolire o ripristinare per scongiurare la perdita della proprietà, la tutela cautelare sarebbe svuotata di significato: l’effetto irreversibile della demolizione non potrebbe essere ristorato dall’eventuale successivo annullamento dell’ordine. Sarebbe anzi inutile non soltanto la richiesta di misura cautelare, ma la proposizione stessa del ricorso.

La seconda è di equità. Non è ragionevole esigere che il cittadino, da un lato, impieghi tempo e risorse economiche per l’impugnazione di un ordine che ritiene illegittimo e, dall’altro, proceda ugualmente alla distruzione del bene che intende tutelare.

La conclusione è che il termine deve ricominciare a decorrere per intero dalla pronuncia sfavorevole: solo da quel momento il privato torna effettivamente obbligato ad adempiere.

Le ricadute per il settore immobiliare

La questione è tutt’altro che teorica.

Nelle verifiche sullo stato legittimo degli immobili oggetto di compravendita o di operazioni di sviluppo, la pendenza di un contenzioso relativo a un’ingiunzione di ripristino genera oggi un’incertezza radicale sulla titolarità del bene: a seconda dell’orientamento accolto, l’effetto acquisitivo potrebbe essersi già perfezionato durante il giudizio oppure non essere ancora maturato.

Per l’acquirente, ciò si traduce in un rischio difficile da quantificare e da assicurare; per il finanziatore, **in un dubbio sulla consistenza della garanzia ipotecaria;** per lo **sviluppatore, in un’incognita sulla fattibilità stessa dell’operazione.**

Ma la questione investe anche, e forse soprattutto, i proprietari coinvolti in procedimenti sanzionatori edilizi, che si trovano di fronte a un dilemma di difficile soluzione: adempiere all’ingiunzione in pendenza di giudizio, con il rischio di un sacrificio irreversibile qualora il ricorso venga poi accolto, o attendere l’esito del contenzioso, con il rischio di vedersi sottrarre la proprietà del bene se il termine viene considerato già decorso.

È anche alla luce di queste ricadute che la Seconda Sezione ha ritenuto di rimettere la questione all’Adunanza Plenaria. Quale che sia la soluzione prescelta, la pronuncia ridefinirà il perimetro del rischio per chiunque si trovi a gestire un immobile colpito da un’ingiunzione di ripristino.

di **Marco Passoni – Blv – Belvedere & Partners**

TAGS	abusi edilizi	acquisizione di diritto	Adunanza plenaria	BLV - Belvedere & Partners
certezza del diritto	consiglio di stato	d.P.R. n. 380/2001	effetto interruttivo	
garanzia ipotecaria	ingiunzione di ripristino	inottemperanza edilizia	Marco Passoni	
Operazioni immobiliari	patrimonio comunale	sospensione cautelare	termine di novanta giorni	
tutela giurisdizionale				



Inrev: nel real estate globale tornano gli investitori di lungo termine

Articolo precedente

Geberit inaugura il nuovo Experience Center a Milano

Articolo successivo

Il conflitto in Iran condiziona i flussi turistici internazionali e mina la redditività del ricettivo



Marco Passoni