

FONTI – GIURISPRUDENZA – PARERI

(AGGIORNAMENTO 1° TRIMESTRE 2026)

La vigilanza edilizia non si prescrive

[Consiglio di Stato, sezione V, 4 novembre 2025, n. 8543 - Pres. Sabbato, Est. Sabbato](#)

La giurisprudenza, coerentemente con la natura permanente dell'illecito edilizio, interpreta con rigore il mancato rispetto delle procedure di cui agli artt. 89 e seguenti del DPR 380/2001, approdando spesso alla sanzione della demolizione o all'insanabilità dell'opera, qualora l'abuso rivesta carattere strutturale. La sentenza chiarisce che il potere di vigilanza edilizia e la relativa potestà sanzionatoria sono imprescrittibili. Per evitare il ripristino dello stato dei luoghi o le sanzioni previste dal Testo Unico Edilizia, il proprietario ha l'onere di dimostrare, mediante prove documentali oggettive e inconfutabili, la legittimità o l'epoca di realizzazione del manufatto, specialmente in zone sottoposte a vincoli. Il Consiglio di Stato esclude che il mero decorso del tempo possa consolidare una situazione di legittimo affidamento in capo al privato, riaffermando il principio per cui la conformità di un'opera non può essere presunta, bensì provata. Di particolare interesse è il passaggio sulla sanzione pecuniaria sostitutiva: essa è configurata come *extrema ratio* e non come una "scorciatoia" per eludere la demolizione. Solo un accertamento tecnico rigoroso, in fase esecutiva, può attestare che l'intervento di ripristino pregiudicherebbe la stabilità o la sicurezza della parte dell'edificio eseguita in conformità. In difetto di tale prova, la demolizione rimane la sanzione tipica e prevalente. In sintesi, la decisione conferma l'orientamento volto a privilegiare la certezza del diritto e la tutela del territorio, rigettando interpretazioni che possano tradursi in improprie sanatorie di fatto.