

Puoi perdere la casa per un abuso di decenni fa? La svolta del Cga che impone limiti ai Comuni

Autore: Sergio Miseria

Data: 14 Aprile 2026



In Italia **la casa** non è quasi mai soltanto un bene materiale. È il risultato di anni di sacrifici, di risparmi, di un mutuo che accompagna intere stagioni della vita. È il luogo in cui una famiglia cerca stabilità, continuità, futuro. Per questo la domanda che attraversa questa sentenza del **Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione siciliana** va ben oltre il tecnicismo giuridico e tocca un nervo scoperto della vita quotidiana: **si può perdere la propria casa per un abuso urbanistico avvenuto decenni prima?** È una domanda dura, concreta, persino spiazzante. E proprio per questo la pronuncia merita attenzione. Perché entra nel punto più delicato del rapporto tra cittadino e amministrazione: quello in cui il potere pubblico si misura con il bene più esposto e più essenziale, la casa.

Il nodo: abuso urbanistico e proprietario arrivato dopo

Il punto da cui parte la vicenda è la **lottizzazione abusiva**, uno degli illeciti più gravi in materia urbanistica, perché altera la pianificazione del territorio e incide direttamente sul potere pubblico di governare lo sviluppo degli insediamenti.

Ma accanto all'illecito originario c'è un altro soggetto, ben diverso: il **proprietario sopravvenuto**, cioè chi compra dopo, spesso con atto pubblico, all'interno di una catena di trasferimenti formalmente regolare, trovandosi davanti un immobile che ormai ha l'aspetto ordinario di una casa e non quello di un abuso all'origine.

È qui che la sentenza segna il passaggio decisivo: una cosa è accertare che a monte vi sia stata una lottizzazione abusiva, altra cosa è scaricare in modo automatico le conseguenze più pesanti su chi oggi è proprietario dell'immobile.

Il Cga mette un freno agli automatismi

Il cuore della decisione sta proprio qui. Il **Cga** afferma, nella sostanza, che la lottizzazione abusiva va repressa, ma non può esserlo con formule impersonali, scorciatoie amministrative o automatismi che cancellano il peso del tempo, del procedimento e della posizione concreta del destinatario. Tradotto in termini giornalistici: il Comune non può limitarsi a dire "c'è stato un abuso" e considerare chiuso il ragionamento. Per anni, in questa materia, ha prevalso una logica fin troppo semplice: accertato l'illecito urbanistico, tutto il resto passava in secondo piano. Passava in secondo piano il tempo trascorso, passavano in secondo piano l'atto pubblico di acquisto, il mutuo, la residenza, l'apparenza di regolarità sedimentata nel tempo. Soprattutto, finiva sullo sfondo la differenza decisiva tra chi aveva creato l'illecito e chi era arrivato dopo. La sentenza rompe questa impostazione. E lo fa imponendo all'amministrazione un obbligo molto più serio: **motivare davvero**

Il sacrificio non può essere imposto alla cieca

Secondo il ragionamento del Collegio, non basta accertare il fatto urbanistico. Bisogna spiegare perché le conseguenze più gravi debbano ricadere proprio oggi, proprio su quel proprietario, proprio in quelle condizioni. Qui sta la svolta culturale prima ancora che giuridica. Perché il giudice amministrativo ricorda che non si può colpire il proprietario attuale come se fosse un soggetto astratto, intercambiabile, privo di storia. Occorre guardare la sua posizione concreta nella catena dei trasferimenti, la possibilità effettiva di conoscere il rischio urbanistico, il tempo trascorso, il ruolo dell'atto notarile, delle trascrizioni, delle apparenze di regolarità costruite negli anni. In altre parole, il potere pubblico non può essere **cieco** rispetto al destinatario concreto del provvedimento. E questo è il passaggio che alza il livello della sentenza: non un indebolimento della legalità urbanistica, ma una richiesta di legalità amministrativa più rigorosa.

Il valore della certezza nei trasferimenti immobiliari

C'è poi un altro punto che rende questa decisione particolarmente forte: il rapporto tra **tutela del territorio** e **sicurezza del traffico giuridico**. La questione è semplice da capire e pesante da affrontare: a che cosa servono il rogito, il notaio, la pubblicità immobiliare, le trascrizioni, i controlli documentali, se il compratore finale può essere travolto anni dopo come se tutto questo non avesse alcun valore? La sentenza mostra di cogliere fino in fondo questo nodo. E afferma, in sostanza, che la sicurezza della circolazione immobiliare non è un interesse minore, sacrificabile

senza limiti in nome dell'urbanistica. Al contrario, resta un **valore ordinamentale primario**, che non può essere cancellato con un richiamo astratto all'interesse pubblico. È questo il passaggio che dà alla pronuncia un respiro più ampio del singolo caso. Non perché ridimensioni la tutela del territorio, ma perché impedisce che quell'interesse venga usato come una formula totale, capace di schiacciare tutto il resto.

Il contraddittorio non è un dettaglio

La sentenza insiste anche su un altro aspetto decisivo: la **partecipazione procedimentale**. Dalla sintesi ufficiale della Giustizia amministrativa emerge infatti che, in Sicilia, la contestazione di una lottizzazione abusiva presuppone il rispetto del contraddittorio con i soggetti interessati. E non è un passaggio secondario. Perché in vicende di questo tipo la lottizzazione abusiva non si presenta quasi mai come un fatto semplice, lineare, immediato. È spesso il risultato di una ricostruzione complessa fatta di frazionamenti, atti di vendita, trasformazioni materiali, passaggi di proprietà, titoli edilizi, cronologie remote e indizi da leggere insieme. In un quadro del genere, il contraddittorio non è una formalità da sbrigare. È la garanzia minima che consente di verificare se la ricostruzione dell'amministrazione sia davvero solida. Quando il potere pubblico arriva fino alla soglia dello **spossessamento**, non può essere sommario: più incide, più deve spiegare; più pretende, più deve dimostrare.

Il tempo pesa anche per l'amministrazione

Un altro punto centrale della pronuncia riguarda il **fattore tempo**. Ed è qui che la sentenza mostra una lucidità rara. Il passare degli anni non cancella l'abuso, certo. Ma non può neppure essere considerato irrilevante. Perché il tempo produce effetti reali: crea affidamenti, stratifica trasferimenti, disperde prove, consolida apparenze di regolarità, intreccia sempre di più la vicenda urbanistica con la vita concreta delle persone. Se un Comune lascia passare anni, o addirittura decenni, e poi interviene con il massimo della severità, non può farlo come se nulla fosse accaduto nel frattempo. Non può presentarsi come un soggetto fuori dal tempo, immune dal peso della propria inerzia. È anche questo, in fondo, uno degli insegnamenti più importanti della sentenza: l'interesse pubblico resta primario, ma non rende l'amministrazione **atemporale** e non la solleva dal dovere di fare i conti con la storia concreta del caso.

Non basta dire che gli effetti durano ancora

Nella stessa direzione si colloca la distinzione, molto importante, tra **permanenza della condotta** e **permanenza degli effetti**. Il fatto che una situazione urbanistica produca ancora conseguenze nel presente non significa automaticamente che la condotta illecita sia ancora in corso. È un chiarimento tutt'altro che teorico. Perché impedisce di usare la nozione di "illecito permanente" come una chiave universale per neutralizzare il problema del tempo e giustificare ogni intervento tardivo. Anche su questo terreno il Cga chiede rigore: ciò che continua a produrre effetti non può essere trattato, senza una verifica seria, come se fosse ancora identico alla sua causa originaria.

Il Comune deve essere coerente con il proprio passato

C'è infine il tema, sempre delicato, della **coerenza amministrativa**. Perché un Comune non può attraversare per anni una determinata realtà territoriale rilasciando sanatorie, tollerando assetti di fatto o comunque contribuendo a una certa rappresentazione della situazione, per poi riattivare l'apparato ablatorio come se il proprio passato non contasse nulla. Questo non significa che il

potere repressivo sia paralizzato per sempre. Significa, però, che se l'amministrazione cambia linea e pretende oggi il sacrificio massimo, deve spiegare fino in fondo quella rottura. Deve renderla comprensibile, motivarla in modo trasparente, dimostrare perché ciò che per anni è apparso gestibile in un certo modo debba essere improvvisamente colpito con la massima durezza. Senza questo sforzo, la forza del potere rischia di somigliare troppo all'opacità. E la sentenza, appunto, chiede l'opposto: **più chiarezza, più istruttoria, più responsabilità.**

La vera svolta della sentenza

Alla fine, la risposta che arriva da questa decisione non è una rassicurazione facile e nemmeno una sanatoria mascherata. È qualcosa di più serio e, per certi versi, più utile: **la casa si può perdere solo se il Comune dimostra fino in fondo di avere esercitato correttamente il proprio potere.** Non basta richiamare l'abuso. Non basta evocare l'interesse pubblico. Non basta rifugiarsi dietro formule automatiche. Serve un'istruttoria vera. Serve ascoltare i destinatari. Serve motivare in modo puntuale. Serve dimostrare perché il prezzo più alto di una vicenda remota debba essere pagato proprio oggi, proprio da quel proprietario, proprio in quel contesto. Ed è qui che questa sentenza merita di essere apprezzata. Perché non ammorbidisce il diritto urbanistico, ma lo rende più adulto. Non confonde severità e automatismo. E ricorda una cosa essenziale: quando in gioco c'è **la casa**, il potere pubblico può essere forte solo se sa essere anche preciso, coerente e giustificato.

[Scarica la sentenza del CGA Sicilia](#)

Riferimento articolo: <https://www.blogsicilia.it/palermo/puoi-perdere-la-casa-per-un-abuso-di-decenni-fa-la-svolta-del-cga-che-impone-limiti-ai-comuni/1247766/>

Generato il 11/06/2026