

La nuova procedura di accertamento di conformità ex art. 36-bis TUE: ulteriori indicazioni pratiche in due recenti sentenze

Due recenti sentenze chiariscono i presupposti per applicare l'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia e distinguono tra assenza totale del titolo edilizio e parziali difformità, anche con riferimento agli effetti del pagamento dell'oblazione e alla formazione del silenzio-assenso

di [Mario Petrulli](#) – 16.07.25

Continuano a registrarsi **nuove pronunce relative ad una delle novità contenute nel Decreto Salva-Casa** (decreto-legge n. 69/2024, convertito con modificazioni dalla legge n. 105/2024), ossia la procedura di **accertamento di conformità ex art. 36-bis**^[1] del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001) nelle ipotesi di **parziali difformità** e di **variazioni essenziali**.

Nelle scorse settimane avevano già brevemente commentato due sentenze di interesse in materia ([>> in questo articolo](#)); in questa occasione, ne segnaliamo altre due, utili a **meglio definire il perimetro di operatività della norma**.

Presupposti di applicabilità della procedura di sanatoria

La [sent. 19 giugno 2025, n. 560, del TAR Umbria, sez. I](#), si è soffermata sui **presupposti di applicabilità** della norma e della correlata procedura.

Nel caso specifico, in sintesi, si era dinanzi ad un **ampliamento sorretto da una CILA**: secondo il collegio, posto che gli interventi di ampliamento oggetto di causa dovevano essere **considerati come interventi di nuova costruzione realizzati in assenza di permesso di costruire**, difettano i presupposti per l'astratta applicabilità dell'art. 36 bis del d.P.R. n. 380 del 2001. Tale disposizione circoscrive espressamente la propria applicabilità agli «*interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività*»; nel caso di specie l'intervento era geneticamente privo del necessario permesso di costruire, **a nulla rilevando la CILA presentata**, visto che l'intervento realizzato non poteva essere assentito tramite tale comunicazione.

Ed infatti, i medesimi giudici avevano già affermato, in precedenza, come la previsione derogatoria di cui all'art. 36-bis del T.U. edilizia *“in presenza di opere per le quali sia necessario il permesso di costruire, scatta soltanto se si tratti di una difformità dallo stesso, non anche in caso di completa assenza del titolo autorizzatorio per un intervento strutturalmente e funzionalmente autonomo”*^[2].

In senso conforme, la recente giurisprudenza amministrativa ha chiarito che *“una volta acclarata l'erronea riconduzione dell'attività al novero delle realizzazioni regolate dall'art. 36 bis TUED, all'attuale vicenda non si applica dunque la relativa disciplina”*^[3].

Pagamento dell'oblazione e formazione del silenzio-assenso

Nella [sent. 3 giugno 2025, n. 973, il TAR Toscana, sez. III](#), ha evidenziato un aspetto importante in merito al pagamento dell'oblazione prevista dall'accertamento ex art. 36-bis: tale **pagamento condiziona il “rilascio” del titolo ma non incide sul perfezionamento della fattispecie del silenzio assenso**.

Detto altrimenti, il mancato pagamento dell'oblazione può incidere sull'efficacia del titolo, ma esso non può rilevare quale elemento costitutivo della fattispecie del silenzio assenso (che si forma, come previsto, in caso di decorso del termine di **45 giorni** in assenza di determinazioni da parte dell'ufficio tecnico).

Note

^[1] Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile

dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.
3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
- 3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.
4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.
5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
 - a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
 - b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- 5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno

arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.*

[\[2\]](#) TAR Umbria, sent. 10 ottobre 2024, n. 687.

[\[3\]](#) TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 11 aprile 2025, n. 693.

Articolo tratto da *EdilTecnico*