

L'istanza di Sanatoria del Salva Casa rende inefficace la demolizione?

L'intervenuta presentazione dell'istanza di accertamento di conformità e di autorizzazione paesaggistica in sanatoria delle opere che ne costituiscono l'oggetto rende inefficace la sanzione ripristinatoria, in quanto l'amministrazione si deve infatti pronunciare sulla domanda di sanatoria

di [Matteo Peppucci](#) – 09.09.2025

Cosa succede all'originaria ordinanza di demolizione se viene presentata un'istanza di sanatoria in virtù delle [nuove regole](#) del [Decreto Salva Casa](#)? La [demolizione si 'stoppa'](#) in attesa che si perfezioni (o meno) l'istanza per la regolarizzazione con le specifiche del DL 69/2024?

E' senz'altro importante e rilevante, quando specificato - verrebbe da dire: ancora una volta - dal Tar Napoli nella sentenza 3849/2025, perché si chiarisce se un'ordinanza di demolizione è dipendente o autonoma rispetto alla successiva richiesta di sanatoria (sia essa ordinaria o semplificata secondo le regole dell'[art.36-bis](#) del DL 69/2024).

Il caso: tutti gli abusi contestati

Si disquisisce sull'impugnazione, da parte di un privato, di un'ordinanza di demolizione, notificatagli il 9 novembre 2021, che gli ha ingiunto la rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi, contestandogli la **realizzazione senza titolo edilizio e paesaggistico di alcuni manufatti nell'area di proprietà**, indicati in una grotta di muratura, un tratto di muro di contenimento in pietrame locale, un barbecue, due rampe carrabili a collegamento dei terrazzamenti posti a quota inferiore.

In prossimità dell'udienza di trattazione del ricorso l'esponente ha dichiarato e comprovato il **deposito presso il Comune di un'istanza di sanatoria dei manufatti** oggetto di contestazione sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico a termini dell'[art.36 bis del TU Edilizia](#) e ha chiesto che il Collegio ne dia atto ai fini della **declaratoria di improcedibilità del ricorso**, richiamando conformi pronunce del giudice amministrativo.

Bene: secondo il TAR, il ricorso va dichiarato improcedibile per sopravvenuto difetto di interesse, in conformità alla richiesta del ricorrente, non solo in virtù del principio dispositivo che informa il processo amministrativo (Cons. Stato, Sez. IV, 6 novembre 2024, n. 8892), ma altresì in ragione della presentazione - in pendenza di giudizio e prima del ripristino dei luoghi - di un'**istanza di sanatoria delle opere a termini dell'articolo 36 bis del dpr 380/2001**, come introdotto dal DL 69/2024, convertito con legge 105/2024.

Istanza di accertamento di conformità e 'stop' alla demolizione

I giudici richiamano, sul punto, un recente pronunciamento di questo TAR che, in una fattispecie analoga a quella di cui è causa, ha dato applicazione al *“principio, più volte affermato dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui l'intervenuta presentazione dell'istanza di accertamento di conformità e di autorizzazione paesaggistica in sanatoria delle opere che ne costituiscono l'oggetto rende inefficace la sanzione ripristinatoria. L'Amministrazione si deve infatti pronunciare sulla domanda di sanatoria, con la conseguenza che, ove l'istanza sia accolta, rimarrà definitivamente inoperante l'ingiunzione demolitoria e l'eventuale, successiva, acquisizione gratuita del bene al patrimonio del Comune, mentre, per il caso di rigetto della domanda, il Comune dovrà provvedere all'adozione di una nuova sanzione urbanistica (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 12 luglio 2021, n. 5267 secondo cui “La proposizione di istanza di permesso a costruire in sanatoria in relazione ad opere abusive oggetto di ordinanza di demolizione fa venire meno l'interesse alla decisione del gravame proposto avverso il predetto provvedimento demolitorio, atteso che la presentazione dell'istanza di sanatoria, sia essa di accertamento di conformità sia essa di condono, produce l'effetto di rendere inefficace il provvedimento sanzionatorio dell'ingiunzione di demolizione e, quindi, improcedibile l'impugnazione per sopravvenuta carenza di interesse”*).

Insomma: la **presentazione da parte del destinatario di un ordine di demolizione di una domanda di condono o sanatoria** relativa alle opere sanzionate, comporta in ogni caso l'**improcedibilità del ricorso proposto avverso l'ordine di demolizione**, perché, determinando l'obbligo per il Comune di valutare l'istanza con conseguente necessità di assumere un nuovo provvedimento favorevole o sfavorevole in esito

alla definizione della richiesta di sanatoria, fa **perdere efficacia all'originario provvedimento repressivo** che non può più essere portato ad esecuzione."

Nuova istanza di sanatoria: dal suo esito dipende il perfezionarsi (o meno) della demolizione

Quindi, il TAR ritiene che *"l'ordinanza di demolizione e rimessione in pristino in questa sede gravata abbia **perduto efficacia per effetto della presentazione da parte dei ricorrenti dell'istanza di accertamento di conformità e di autorizzazione paesaggistica in sanatoria...L'accoglimento della predetta istanza legittimerebbe, infatti, le opere in questione e renderebbe non più applicabile la sanzione demolitoria**; nell'opposto caso di **rigetto della domanda**, invece, il Comune sarebbe chiamato a **rinnovare il procedimento ripristinatorio sulla base dell'accertata non sanabilità dei manufatti**, e l'interesse dell'istante si concentrerebbe nel contestare, con apposito gravame, il diniego di sanatoria"*.

Leggi anche

[Ordine di demolizione non eseguito: la sanzione dipende dalla norma indicata nell'ordinanza](#)

[Condoni e sanatorie: la demolizione è competenza del comune, non della Soprintendenza](#)

[Abusi edilizi: il Salva Casa può bloccare le demolizioni pendenti](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*