Sanatoria semplificata dopo l'annullamento del permesso di costruire: quando è possibile?

L'articolo 36-bis del dpr 380/2001, introdotto dal Decreto Salva Casa, prevede la sanatoria asincrona dell'abuso edilizio quando si tratta di parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, di variazioni essenziali e di interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA. L'annullamento del titolo edilizio non esclude automaticamente la regolarizzazione delle opere: occorre verificare le difformità rispetto all'ultimo titolo valido.

di **Matteo Peppucci** – 17.11.2026

L'art. 36-bis del DPR 380/2001, introdotto dal Decreto Salva Casa, consente la sanatoria semplificata per parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, variazioni essenziali e interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA. La procedura può essere utilizzata anche quando il titolo edilizio originario sia stato successivamente annullato: in tal caso il Comune deve però verificare le difformità rispetto all'ultimo titolo valido, lo stato legittimo dell'immobile e la conformità urbanistica ed edilizia richiesta dalla norma.

Sanatoria semplificata: ipotesi concreta?

La sanatoria semplificata del Decreto Salva Casa si può applicare anche in caso di permesso di costruire annullato, riferito ad un terrazzo dell'appartamento? Quali sono le condizioni imprescindibili? Il comune può tornare su suoi passi e riaprire l'istanza?

Tutta 'roba' all'ordine del giorno, soprattutto considerando le impattanti novità introdotte dal DL 69/2024 nel Testo Unico Edilizia: oggi, infatti, l'art.36-bis tratta **l'accertamento di conformità semplificato** **che ha superato il concetto di doppia conformità** per come lo conoscevamo prima dell'avvento del Salva Casa.

Nella sentenza 4871/2026, il Tar Campania affronta un caso particolare, ma che si riferisce proprio alla possibilità di 'sanare' l'abuso con le nuove regole. Vediamo tutto.

Doppia conformità classica e semplificata: cosa cambia? Il perimetro di applicazione

Prima di tutto, ricordiamo le regole. Per alcune tipologie di interventi, infatti, è stato superato il meccanismo classico della doppia conformità prevedendo procedimenti di verifica differenti.

Il nuovo regime prevede che gli abusi edilizi corrispondenti a parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, assenza o difformità dalla SCIA e variazioni essenziali ex art.32 TUE, per ottenere la regolarizzazione, debbano essere conformi ai **requisiti prescritti dalla disciplina edilizia (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica) vigente al momento della realizzazione** e alla **disciplina urbanistica (strumenti urbanistici comunali) vigente al momento della presentazione della domanda**.

In precedenza era invece richiesta la conformità sia urbanistica che edilizia 'prima' e 'dopo': regole che continuano a valere per gli abusi cd. 'maggiori' (cioè in totale difformità o in assenza di permesso di costruire).

Il caso: permesso annullato e terrazzo di 52 mq

La controversia riguarda alcuni interventi edilizi realizzati in un immobile nel Comune di Succivo, sulla base di un **permesso di costruire del 2021** e di una **successiva SCIA, entrambi annullati dal giudice amministrativo**. L'annullamento era derivato dall'illegittima applicazione delle premialità previste dal Piano Casa regionale, in presenza di preesistenti abusi edilizi non ancora sanati.

I proprietari avevano successivamente presentato **diverse pratiche per regolarizzare l'immobile**, tra cui una SCIA in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis, riguardante anche un **solaio di circa 52,60 mq destinato a terrazzo**. Il Comune aveva respinto le istanze, ritenendo che le opere eseguite in forza di un titolo successivamente annullato non potessero beneficiare della sanatoria semplificata.

Sanatoria semplificata: le condizioni indispensabili

Il TAR ricorda che l'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 69/2024, consente la regolarizzazione delle **parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, delle variazioni essenziali e degli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA** nelle ipotesi previste dall'articolo 37.

Il presupposto fondamentale è che **l'intervento rientri effettivamente nelle categorie di abuso contemplate dalla disposizione**. È inoltre necessaria la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda e ai requisiti della disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

La domanda deve essere **presentata entro i termini previsti dalla legge**, in particolare prima della scadenza del termine per la demolizione nelle ipotesi disciplinate dall'articolo 34 e, comunque, prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative.

L'annullamento del titolo non esclude la sanatoria

Il punto centrale della sentenza riguarda l'**individuazione del titolo edilizio rispetto al quale verificare la parziale difformità**. Secondo il TAR, **non è corretto escludere l'applicazione dell'articolo 36-bis** per il solo fatto che le opere siano state realizzate sulla base di un permesso successivamente annullato.

Il **titolo annullato non può costituire il parametro di riferimento per la sanatoria**. Occorre invece ricostruire lo stato legittimo preesistente dell'immobile e confrontare le opere con l'ultimo titolo valido che ne aveva consentito l'edificazione. Solo attraverso questa verifica è possibile stabilire se sussistano le condizioni per la regolarizzazione semplificata.

Il solaio a terrazzo e il rispetto delle distanze

Nel caso concreto, il Comune aveva escluso la sanabilità del solaio destinato a terrazzo anche per la presunta violazione della distanza minima di cinque metri dal confine.

Il TAR osserva, tuttavia, che l'amministrazione non aveva chiarito se il terrazzo fosse sopraelevato rispetto all'altezza del fabbricato confinante, circostanza rilevante per accertare l'effettiva violazione delle distanze legali.

Anche il diniego della fiscalizzazione edilizia ai sensi dell'articolo 34 risultava insufficientemente motivato, poiché il possibile pregiudizio statico derivante dalla demolizione avrebbe richiesto una valutazione concreta e complessiva delle opere.

Il Comune deve riesaminare le istanze

Il TAR ha respinto il ricorso contro l'ordine di demolizione, confermandone la legittimità, ma ha accolto i motivi aggiunti contro il diniego delle successive istanze edilizie.

La decisione non riconosce automaticamente la sanabilità del terrazzo, ma **impone all'amministrazione una nuova valutazione sulla base dell'effettivo stato legittimo dell'immobile**, della natura delle difformità e del rispetto delle condizioni previste dall'articolo 36-bis.

La pronuncia conferma, quindi, che **la sanatoria semplificata può trovare applicazione anche dopo l'annullamento di un permesso di costruire**, purché ricorrano tutti i presupposti sostanziali e temporali richiesti dalla legge.

FAQ TECNICHE: Sanatoria semplificata con titolo edilizio annullato

1. È possibile chiedere la sanatoria semplificata dopo l'annullamento del permesso di costruire?

Sì. L'annullamento del titolo edilizio non impedisce automaticamente di accedere all'art. 36-bis del DPR 380/2001. Occorre però verificare che le opere rientrino tra gli abusi ammessi dalla disposizione e che sussistano tutti i requisiti urbanistici, edilizi e temporali previsti per la regolarizzazione.

2. Quale titolo edilizio deve utilizzare il Comune come riferimento per valutare la sanatoria?

Il parametro non può essere il permesso di costruire successivamente annullato. L'amministrazione deve ricostruire lo stato legittimo dell'immobile e confrontare le opere contestate con l'ultimo titolo edilizio valido che ne aveva autorizzato la realizzazione. Solo così può stabilire se si tratta effettivamente di una parziale difformità sanabile.

3. Quali sono i requisiti di conformità richiesti dall'art. 36-bis?

La norma introduce una doppia conformità differenziata: l'intervento deve rispettare la disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione e la disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. Il regime riguarda le parziali difformità, le variazioni essenziali e gli interventi riconducibili alle ipotesi previste dall'art. 36-bis.

4. Entro quando deve essere presentata la domanda di sanatoria semplificata?

La richiesta deve rispettare i termini stabiliti dall'art. 36-bis. In particolare, per le parziali difformità disciplinate dall'art. 34, deve essere presentata prima della scadenza del termine assegnato per la demolizione e, comunque, prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa.

5. Il Comune può negare la sanatoria per una presunta violazione delle distanze o per il rischio statico della demolizione?

No, senza un'adeguata istruttoria. L'amministrazione deve accertare concretamente l'eventuale violazione delle distanze, verificando le caratteristiche dell'opera e la sua posizione rispetto agli edifici confinanti. Anche per la fiscalizzazione ex art. 34 occorre dimostrare, con valutazioni tecniche specifiche, il possibile pregiudizio alla parte legittima dell'immobile derivante dalla demolizione.

Leggi anche

Salva Casa e vincolo paesaggistico: sanatoria semplificata off limits con inedificabilità assoluta

Salva Casa, seconda possibilità sì o no? I limiti applicativi della sanatoria semplificata

Salva Casa: le variazioni essenziali di bagno e finestre prendono la sanatoria semplificata

Decreto Salva Casa: la nuova istanza di sanatoria semplificata rimette in gioco tutto

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*